

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра профессионально-экономического обучения

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:

Зав. кафедрой

Профессионально-экономического  
обучения

Т.К. Руткаускас

« 22 » \_\_\_\_\_ июня 2016 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Развитие рынка аренды недвижимости муниципальной собственности**

---

Исполнитель:

Студент (ка) группы № ГМУ-  
403

Наследникова Надежда  
Андреевна

(подпись)

Научный руководитель

Сироткин В.А. к.э.н., доцент

(подпись)

Консультант методического  
раздела

Сироткин В.А. к.э.н., доцент

(подпись)

Нормоконтролер

Дёмина Ю.В. ст.преподаватель

(подпись)

Екатеринбург 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

РЕФЕРАТ.....	7
ВВЕДЕНИЕ.....	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ.....	12
1.1. Понятие, характеристика и классификация объектов недвижимости.....	12
1.2. Муниципальная и государственная формы собственности.....	19
1.3. Особенности объектов недвижимости как товара. Основные сделки с ними на рынке и формы их реализации.....	24
2. УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ.....	28
2.1. Существующие нормативные акты регулирующие управление муниципальной недвижимостью .....	28
2.2. Анализ методик расчета арендной платы за муниципальное имущество .....	38
2.3. Методика расчета размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности г. Екатеринбург.....	46
3. ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	58

3.1. Пути повышения эффективности организации управления муниципальной недвижимостью в г. Екатеринбург.....	58
3.2. Эффективность муниципального управления от реализации практических рекомендаций по совершенствованию управления недвижимостью г. Екатеринбург Свердловской области.....	54
4. РАЗРАБОТКА КОМБИНИРОВАННОГО ТИПА ЗАНЯТИЯ ДЛЯ УЧАЩИХСЯ СПО.....	68
4.1. Структурно-логический анализ учебного материала.....	69
4.2. Разработка учебного занятия.....	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	82

## РЕФЕРАТ

Впускная квалификационная работа выполнена на 82 страницы, содержит 6 рисунков, 7 таблиц, 63 источников литературы, а также 1 приложение.

Ключевые слова: муниципалитет; недвижимость; управление муниципальной собственностью; собственность; аренда; экономика.

Объект исследования – система управления муниципальной недвижимости г. Екатеринбург Свердловской области.

Предмет исследования – направление формирования системы новых и совершенствования имеющихся методов и инструментов управления муниципальной собственностью с учетом социально-экономических аспектов.

Цель работы – развитие теоретических и методических подходов к формированию экономической стратегии управления недвижимым имуществом муниципального образования в современных условиях с учетом вариантов его развития и использования.

Основные задачи дипломной работы:

1. Изучить теоретические основы системы управления муниципальной недвижимостью;
2. Рассмотреть методологические основы управления муниципальной недвижимостью;
3. Выработать практические рекомендации по совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью.

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В последнее время одной из самых актуальных считается проблема повышения эффективности системы управления экономикой, в том числе и сферы управления недвижимым имуществом. Эту сферу муниципальные органы имеют возможность регулировать непосредственно. Реформа местного самоуправления изменила отношение к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности, стало необходимо правовое регулирование формирующейся оценочной деятельности на основе развивающегося рынка.

Недвижимость составляет значительную часть государственной и муниципальной собственности, а управление недвижимостью является относительно новым для России видом деятельности. Поэтому при формулировании целей совершенствования системы управления муниципальной недвижимостью необходимо учитывать зарубежный опыт, а так же особенности местных законодательных актов по управлению недвижимостью.

Приоритетными вопросами развития системы управления недвижимостью должны стать разработка экономического механизма управления недвижимостью и профессионализация практики управления недвижимым имуществом.

Среди экономических задач наибольшее внимание должно быть уделено повсеместной рыночной оценке недвижимости. Это связано с естественным интересом участников рынка недвижимости к муниципальным объектам.

При этом необходимо решать задачу, обратную оценке, т.е. по стоимости объекта рассчитывать величину потенциального дохода (арендной платы) и операционных расходов. Выполнить эту работу может только высококвалифицированный персонал, имеющий специальные знания в области управления и экономики недвижимости. Именно поэтому вопрос создания системы подготовки и переподготовки кадров для управления муниципальной

недвижимостью нельзя оставлять незамеченным.

Большое внимание нужно уделить вопросам налогообложения недвижимости. На сегодняшний день в результате неадекватной оценки налоги с недвижимости носят символический характер, в то время как в большинстве стран они составляют основу местных финансов.

Необходимо проводить серьезные маркетинговые исследования для того, чтобы муниципальные органы, как полноправные участники рыночных отношений, владели полной и объективной информацией о состоянии рынка недвижимости.

Следует отметить, что только комплексное применение методов совершенствования может улучшить положение в сфере управления муниципальной недвижимостью и увеличить доходы городского бюджета.

Степень разработанности проблемы. Исследованию теоретических, методологических и практических аспектов формирования и развития муниципального управления посвящены труды многих ученых.

Одним из известных ученых в области управления недвижимостью стал Р. Гровер, которым в 2015 году в соавторстве с российским профессором, доктором технических наук М. Соловьевым была выпущена книга «Введение в управление недвижимостью», а в 2011 году – учебник «Управление недвижимостью». Эти книги стали базовыми в системе повышения квалификации специалистов в области имущественных отношений.

Из других зарубежных авторов следует отметить М. Мескона, М. Альберта, Ф. Хедоури, а также П. Друкера, исследовавших основы и задачи менеджмента в XXI веке, в том числе относительно недвижимого имущества.

С середины 90-х годов прошлого столетия исследование теоретических и практических аспектов управления недвижимостью стало занимать все более значительное место в отечественной экономической науке. В этот период основам управления недвижимостью уделяют внимание в своих работах такие российские ученые, как Н.Н. Агапов, В.С. Болдырев, И.Т. Балабанов, Э.С. Бугулов, В.Л. Горемыкин, В.В. Григорьев, А.П. Ковалев, П.Ф. Лойко, Е.И.

Тарасевич, А.В. Черняк и др. Одним из наиболее фундаментальных трудов стал учебник «Управление государственной собственностью», авторами которого являются В.И. Кошкин и В.М. Шупыро, охватывающий непростую область управленческой деятельности, включая практические методы решения сегодняшних проблем управления недвижимостью.

Вместе с тем, проблемы теории и практики управления муниципальной недвижимостью и повышения эффективности ее использования остаются слабо изученными. Это обусловило выбор темы данной работы, а также определило цель и задачи исследования.

Целью дипломного проекта является развитие теоретических и методических подходов к формированию экономической стратегии управления недвижимым имуществом муниципального образования в современных условиях с учетом вариантов его развития и использования.

Основные задачи дипломной работы:

1. Изучить теоретические основы системы управления муниципальной недвижимостью;
2. Рассмотреть методологические основы управления муниципальной недвижимостью и методики расчета арендных;
3. Выработать практические рекомендации по совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью.

Предметом исследования выступает направление формирования системы новых и совершенствования имеющихся методов и инструментов управления муниципальной собственностью с учетом социально-экономических аспектов.

Объектом исследования является система управления муниципальной недвижимостью г. Екатеринбург Свердловской области.

Теоретической и методической основой данного исследования послужили аналитические работы отечественных ученых по проблемам управления муниципальной собственностью. Были использованы также нормативные и законодательные акты, методические документы по вопросам муниципального управления, официальные данные федеральных,

региональных и местных органов, статистические данные, материалы региональной программы социально-экономического развития г. Екатеринбург, а также Интернет-ресурсы.

Для обоснования выдвинутых в работе положений использованы методы системного анализа, а также математические методы обработки статистических данных.



# 1 Теоретические основы управления муниципальной недвижимостью в современных условиях

## 1.1 Понятие, характеристика и классификация объектов недвижимости

В соответствии со статьей 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) к недвижимому имуществу (недвижимость) относятся объекты и все, что прочно связано с землей.

В российском праве к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект недвижимости включает три неразрывно связанных понятия: субъект права (граждане, юридические лица, государственные органы), объект права (земельные участки, здания, квартиры и проч.) и вид права (собственность, хозяйственное ведение, аренда и т.д.).

Любые объекты недвижимости представляют собой важнейший экономический ресурс любого субъекта, эффективное использование которого способствует увеличению доходов субъекта, повышения его благосостояния. С точки зрения экономической науки объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода. В теории под понятием «благо» подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовольствие потребителю (повысить уровень его благосостояния), принести пользу.

Если рассматривать объект недвижимости как источник дохода, то здесь в первую очередь играют роль: стоимость объекта недвижимости, показатели спроса и предложения на этот объект, также можно рассматривать данный объект как средство производства. Говоря об объектах недвижимости необходимо определить признаки объектов недвижимости, см. рис. 1. Все признаки, характеризующие объекты недвижимости, условно можно разделить на две больших группы: основные родовые признаки и функциональные признаки.

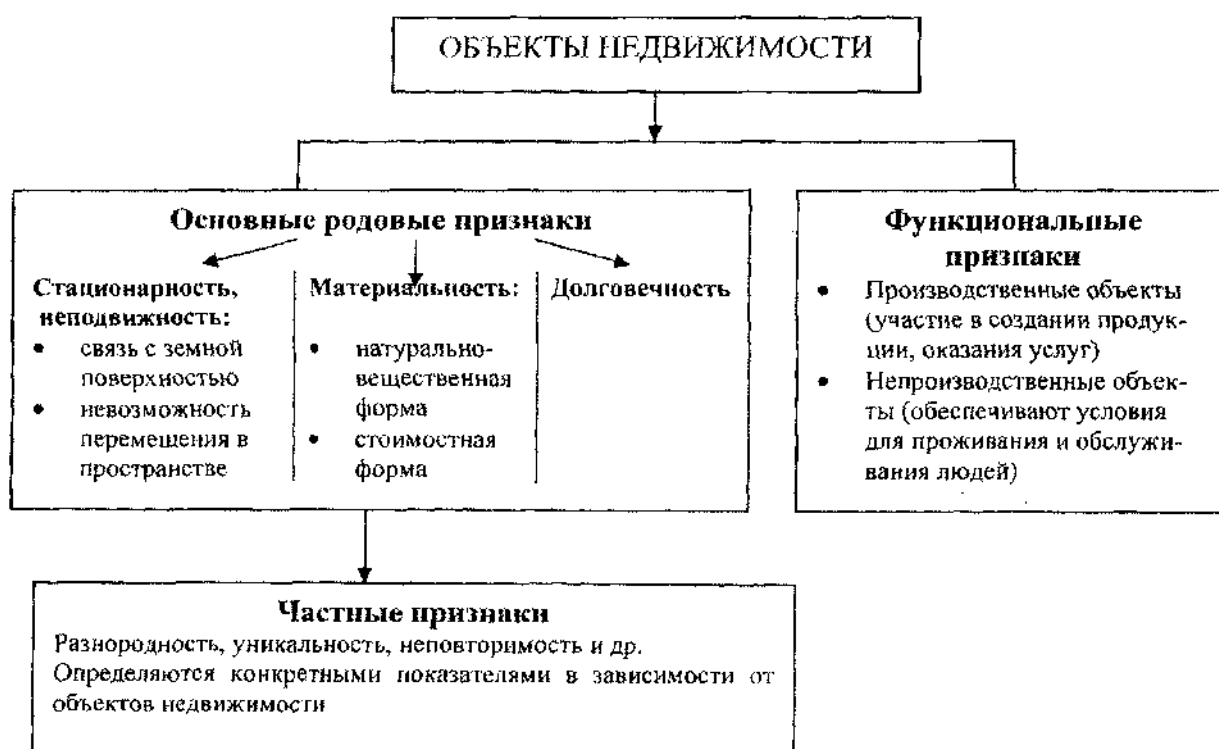


Рисунок 1- Признаки объектов недвижимости

Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, т.к. предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования. Как правило, объекты недвижимости отличаются конструктивной сложностью и поддержание их в надлежащем состоянии требует больших затрат.

Анализируя любой объект недвижимости необходимо его рассматривать с позиции трех категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

Во-первых, объект недвижимости – как объект гражданских прав, который включает:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право доверительного управления;
- право застройки;
- право залога;
- право имущественного приобретения;
- сервитута;
- право бессрочного постоянного пользования и аренды;
- бремя содержания и т.д.

Во-вторых, объект недвижимости – как материальный объект, т.е. он имеет: очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные характеристики и т.д.

В третьих, объект недвижимости – как экономический объект. В данном случае объект недвижимости рассматривается как товар, источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника.

Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре двух составляющих:

- 1) естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр,
- 2) искусственные объекты (постройки):
  - жилые
  - коммерческие
  - общественные специальные здания и сооружения (лечебно-оздоровительные, учебно-воспитательные, культурно-просветительские, порты,

административные здания и т.д.)

- инженерные сооружения (мосты, коллонады и т.д.)

На рис. 2. представлена укрупненная классификация объектов недвижимости. Каждую из представленных групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.



Рисунок 2- Классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости по различным критериям способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов управления недвижимостью. В процессе классификации выделяются отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что обеспечивает единообразие подходов к управлению недвижимостью.

Следует отметить так же некоторые особенности недвижимого имущества:

1. Недвижимость играет роль пространственной среды, в которой осуществляется человеческая деятельность. Недвижимость – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. Как бы ни был высок уровень индустриального и интеллектуального развития страны, земля везде составляет весомую часть национального богатства и в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50% мирового богатства.

2. Недвижимость – инвестиционный товар, предназначенный для длительного использования. Долговечность недвижимости означает принципиально иной характер удовлетворения потребности, если, например, продукты питания удовлетворяют соответствующую потребность человека регулярно, то потребность в жилье при отсутствии ограничений по платежеспособности может быть удовлетворена однократно, в результате единственного действия – приобретения жилищной недвижимости в собственность. То же относится и к другим видам недвижимости: многие заводы и фабрики, офисы и банки, магазины и склады, имея вполне современное оборудование, функционируют в зданиях, построенных в отдаленные периоды.

3. Любой объект недвижимости уникален. Главной причиной этой уникальности является действие фактора местоположения. Если здания возведены по одному типовому проекту и по своим натурально-вещественным характеристикам, архитектурно-планировочным и конструктивно-технологическим решениям являются тождественными, их потребительная стоимость никогда не будет абсолютно одинаковой, потому что они не располагаются на одном и том же земельном участке. При типовой застройке в одинаковых соседних домах, соприкасающихся торцевыми стенами, могут различаться конкретные характеристики отдельных квартир. Различия эти не всегда достигают значимой величины, но уникальность каждого объекта недвижимости данный факт не отменяет.

4. Недвижимость отличается высокой капиталоемкостью. Это связано с большим количеством материальных, финансовых и трудовых ресурсов, используемых при ее создании. Капиталоемкость основной единицы жилищной

недвижимости – квартиры многократно превосходит этот показатель на единицу других инвестиционных товаров. Это означает, что при прочих равных условиях долговременное благо требует больших затрат. Помимо затрат, связанных с процессом создания объекта недвижимости, имеют место значительные (как в абсолютном, так и в относительном выражении) транзакционные издержки, связанные с передачей товара от продавца к покупателю в результате совершения рыночных сделок. Основными факторами, определяющими высокий уровень транзакционных издержек, является: уникальность каждого из объектов недвижимости, дополнительные требования при оформлении сделок с ним, обязательная государственная регистрация объекта недвижимости, увеличение продолжительности и сложности рыночных сделок с недвижимостью и т. д.

5. Недвижимость может являться товаром в любой момент своего жизненного цикла. Это означает, что в коммерческий оборот может вступать не только завершенное здание или строение, но и так называемый «недострой». Хотя подлинным товаром в подобных ситуациях является не объект недвижимости (его, собственно, и нет), а право собственности на него. Эта особенность присуща только недвижимости, она делает уникальным не только недвижимость–объект, но и недвижимость–товар. Никакая другая вещь, будучи незаконченной, не может являться товаром.

Специфика недвижимости проявляется и в дальнейшем по мере совершения ее жизненного цикла. Если провести сравнение с другими товарами, то можно отметить следующее. Товары, не являющиеся предметами длительного пользования, можно продать в течение весьма ограниченного времени после изготовления. Это так называемый срок годности, нарушение которого в ряде случаев может повлечь за собой серьезные экономические санкции. Предметы длительного пользования могут являться товарами с момента изготовления до появления необратимых изменений, исключающих возможность дальнейшего использования (так называемое исчезновение полезности). И лишь недвижимость обладает товарностью до своей полной

готовности (незаконченный строительством объект), в момент готовности (объект нового строительства), и после него (объект прошлого строительства). Из этого следует, что «период товарности» для недвижимости является максимальным.

6. Количественное несовпадение качественных характеристик недвижимости – объекта и недвижимости – товара. Если принять, что объектом является законченное строительством здание или строение (ст. 130 ГК РФ), то в одном этом физическом объекте может содержаться множество товаров различной модификации. К примеру: многоквартирный жилой дом имеет первый этаж, который занимает нежилое помещение со своим функциональным назначением (магазин, химчистка, прачечная и т.д.).

Поскольку в данном исследовании особое место уделяется управлению муниципальной недвижимостью, для дальнейшего понимания необходимо дать само понятие муниципальной недвижимости. Следует сказать, что в настоящее время в российском законодательстве понятие «муниципальная недвижимость» понимается как совокупность недвижимых вещей, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, от имени которого права в отношении этих вещей осуществляют либо органы местного самоуправления, либо население непосредственно в порядке, установленном законом и уставом муниципального образования. При этом критерием отнесения объекта к муниципальной недвижимости признается его принадлежность на праве собственности муниципальному образованию. Кроме этого в законах Российской Федерации определено, что в состав муниципальной собственности входят такие объекты недвижимости, как муниципальные земли, муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения, а также другое недвижимое имущество.

В настоящем исследовании под муниципальными зданиями понимаются принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию прочно связанные с землей архитектурно-строительные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, используемые для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения

материальных ценностей и имеющие в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Муниципальные сооружения определяются как принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию прочно связанные с землей инженерно-строительные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, служащие для выполнения технических и иных функций и не предназначенные для постоянного размещения в них людей.

Среди объектов городской недвижимости можно выделить следующие основные группы:

1) муниципальный жилищный фонд и объекты городской инфраструктуры;

2) муниципальные социально значимые объекты недвижимости (в соответствии с производимыми товарами и оказываемыми услугами, использованием и привлечением работников) – детские дошкольные учреждения, школы, библиотеки и т. п. В соответствии с целями управления эту группу объектов можно разделить на следующие подгруппы:

- социально значимая недвижимость, полностью используемая по целевому назначению;

- социально значимая недвижимость, которая частично используется или может быть использована в коммерческих целях;

3) муниципальная недвижимость, используемая в коммерческих целях. В соответствии с целями управления эту группу объектов можно разделить на следующие подгруппы:

- отдельные объекты недвижимости (земельные участки, строения, здания), использование которых не связано с выполнением социально значимых функций и которые могут быть переданы другому собственнику управляющему или арендатору путем продажи, сдачи в аренду или внесения взноса в уставный капитал; передачи в Доверительное Управление.

- встроенные или пристроенные к социально значимым объектам недвижимости помещения, использование которых не связано с выполнением



социально значимых функций. В силу конструктивных особенностей объекта эти помещения могут быть выделены из его состава без ущерба для удовлетворения потребностей основного контингента и переданы иному собственнику управляющему или арендатору;

- отдельные помещения в составе социально значимых объектов городской недвижимости, которые образуются в результате превышения нормативов по удовлетворению потребностей основного контингента и могут быть переданы в аренду или пользование.

Из трех возможных источников благосостояния местных сообществ: налоги и сборы; внешние поступления (субсидии, дотации, трансферты); доходы от собственной хозяйственной деятельности, – лишь последний обладает относительной независимостью от центрального правительства и способен к неограниченному росту. Основным источником доходов муниципалитета является хозяйственное использование имущества (в первую очередь недвижимого).

## 1.2 Муниципальная и государственная формы собственности

Государственная собственность – форма собственности, при которой имущество, в том числе средства и продукты производства, принадлежит государству полностью либо на основе долевой или совместной собственности. Государству могут принадлежать акции в акционерных обществах различных форм собственности, кроме того, государство может иметь в собственности любое имущество, необходимое для осуществления его функций. «Государственная собственность всегда выступает одним из факторов ускорения развития экономики». Безусловно, нельзя отрицать и значительное влияние данной формы собственности для общего развития экономики страны. Без надлежащей государственной помощи в снабжении предприятий современными средствами производства, без организации производства таких средств производства развитие частной инициативы и предприимчивости

невозможно.

Существуют разные подходы к определению государственной собственности. Одно из определений гласит: «государственная собственность – это система отношений по поводу присвоения благ в целях реализации государственных, публичных интересов».

Государственная собственность характеризуется единством имущественного фонда в пределах того субъекта, которому она принадлежит.

Муниципальная собственность закреплена в качестве одной из форм собственности и определена как собственность муниципальных образований. В Федеральном законе от 6 октября 2014 г. N 131-ФЗ (с послед. изм.) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к числу субъектов права муниципальной собственности отнесены города, кроме Москвы и Санкт-Петербурга, рабочие, дачные и курортные поселки, села и деревенские поселения. Множественность субъектов права муниципальной собственности не исключает единства ее фонда в пределах субъекта, которому она принадлежит.

Объекты права государственной и муниципальной собственности подразделяются на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и находящиеся в свободном обращении. В числе объектов государственной и муниципальной собственности особо выделены природные ресурсы, которые стали оборотоспособными. Согласно Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Определение правового режима природных ресурсов отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. В числе федеральных законов, устанавливающих правовой режим природных ресурсов, можно назвать Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Закон "О недрах", Водный кодекс РФ, Закон "О федеральных природных ресурсах" и ряд других. Законодателями закреплена презумпция права государственной собственности на природные ресурсы, а их оборот ограничен и подчинен специальным правилам.

В ряду объектов государственной и муниципальной собственности особое место занимает недвижимое имущество, примерный перечень которого дан в п.1 ст.130 ГК РФ, с исключением, связанным с правовым режимом предприятия. Правовой режим предприятия как объекта гражданских прав специально закреплён в ст.132 ГК РФ, где особо подчеркивается, что предприятие в целом как имущественный комплекс признаётся недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. Деление имущества на недвижимое и движимое имеет значение при определении содержания, пределов и способов осуществления права государственной и муниципальной собственности.

Общее определение права собственности как субъективного права полностью относится и к праву государственной и муниципальной собственности, а его содержание составляют принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которые собственник осуществляет по своему усмотрению и в своём интересе.

Право государственной и муниципальной собственности, как и право собственности вообще, является элементом абсолютного правоотношения. В соответствии с общей характеристикой права собственности собственник может совершать в отношении своего имущества любые действия, лишь бы они не противоречили закону и не нарушали права и охраняемые законом интересы других лиц. Следовательно, правомочия собственника по своему содержанию и способам осуществления неизбежно ограничены, что вытекает из определения субъективного права как меры юридически возможного и обеспеченного поведения. Таким образом, правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом, взятые применительно к

государственной и муниципальной собственности, также имеют свои границы.

Важнейшие нормы о праве собственности сосредоточены в Конституции РФ, где закреплены признаваемые в Российской Федерации формы собственности, основные принципы регулирования и охраны отношений собственности, определена компетенция Российской Федерации, компетенция ее субъектов в части установления правового режима важнейших объектов права собственности, и в первую очередь государственной собственности. Нормы, относящиеся к праву собственности, можно найти в правовых актах, связанных с охраной природы и рациональным использованием природных ресурсов самой различной отраслевой принадлежности, что дает основание утверждать, что нормы о праве собственности составляют комплексное правовое образование.

Современный переходный период экономических преобразований характеризуется резким и далеко не всегда оправданным сокращением той части общественного богатства, которая составляет государственную и муниципальную собственность, однако в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований по-прежнему сосредоточены значительные материальные ресурсы.

Субъекты права государственной и муниципальной собственности, как правило, сложные системные образования, которые существуют и действуют через разветвленную сеть своих органов— административно-управленческих, социально-культурных, оперативно-хозяйственных и др. Согласно Закону "Об общих принципах организации местного самоуправления" права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации,— уставами муниципальных образований и непосредственно населением.

В составе государственной и муниципальной собственности необходимо различать имущество, не закрепленное за соответствующими предприятиями и

учреждениями– имущество казны (государственной или муниципальной), и имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных и муниципальных предприятий и учреждений, которые являются самостоятельными юридическими лицами. Соответственно различают осуществление права государственной и муниципальной собственности в отношении казенного имущества и в отношении имущества, закрепленного за соответствующими предприятиями и учреждениями. В первом случае речь идет об осуществлении права государственной и муниципальной собственности самим носителем этого права. Во втором случае к осуществлению права собственности подключается дополнительное звено в виде юридического лица, выступающего не от имени собственника, а от своего имени и наделенного на закрепленное за ним имущество либо правом хозяйственного ведения, либо правом оперативного управления.

В современных условиях непосредственное участие субъектов права государственной и муниципальной собственности в реализации своего права имеет место при приватизации государственных и муниципальных предприятий, а также при распоряжении унитарным предприятием, закрепленным за ним недвижимым имуществом, а в случае распоряжения унитарным казенным предприятием- движимым имуществом. В осуществлении права собственности от имени собственников в указанных случаях участвуют Министерство государственного имущества Российской Федерации, Российский фонд федерального имущества и другие органы.

### 1.3 Особенности объектов недвижимости как товара. Основные сделки с ними на рынке и формы их реализации

Общая особенность всех объектов недвижимости как товара – это невозможность их физического перемещения. Невозможно взять с собой земельный участок, переместить без ущерба предприятие, учреждение, жилое или нежилое строение.

Участниками нормальных рыночных отношений всегда являются собственники, самостоятельно распоряжающиеся своим имуществом. В их числе: государство, городские и сельские муниципалитеты, юридические лица (товарищества и общества, кооперативы и т. д.), физические лица (граждане, включая индивидуальных предпринимателей).

Основные сделки с муниципальной недвижимостью на рынке – продажа, приватизация, сдача в аренду (земельные участки, объекты муниципального жилого и нежилого фонда).

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством регулирует ст. 34 Земельного Кодекса РФ (ЗК РФ). Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец заключает договор купли-продажи и предоставляет покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (ст. 37 ЗК РФ).

Следующая форма реализации муниципальной недвижимостью на рынке – приватизация. Приватизация означает передачу государственной или муниципальной собственности (земельных участков, промышленных предприятий, зданий, жилых строений) за плату или безвозмездно в частную собственность. Согласно ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают исключительное право на приватизацию таких земельных участков или приобретают права аренды на них.

Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2011 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Приватизация муниципального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с

прогноznым планом приватизации. В случае необходимости привлечения дополнительных денежных средств в местный бюджет в прогноznый план могут вноситься соответствующие изменения в установленном порядке.

Прогноznый план приватизации муниципального имущества подготавливается органами местного самоуправления в срок, установленный его главой, и направляется ему для утверждения. Он содержит перечень муниципальных унитарных предприятий, акций открытых акционерных обществ и объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и иного муниципального имущества, подлежащего приватизации в соответствующем году, согласно действующему законодательству.

В прогноznом плане приватизации указываются характеристика муниципального имущества, которое планируется приватизировать, и предполагаемые сроки приватизации. Утвержденный главой муниципального района, прогноznый план направляется для рассмотрения в Совет депутатов муниципального района одновременно с проектом бюджета района на очередной финансовый год.

Комитет по управлению имуществом муниципального образования ежегодно не позднее 1 марта представляет главе района и в Совет депутатов отчет о выполнении прогноznого плана приватизации муниципального имущества за прошедший год.

Другой распространенной формой реализации муниципальной недвижимостью на рынке является аренда. Наиболее распространена аренда зданий, помещений и земельных участков.

Передача муниципального имущества различным организациям для использования на условиях договора аренды является одним из важнейших видов непосредственной хозяйственной деятельности муниципалитетов - надежным источником пополнения местного бюджета и действенным инструментом экономического развития территории.

Не являясь монополистом на рынке недвижимости, но обладая

существенно большим, чем у любого другого собственника на данной территории объемом ликвидного имущества, муниципалитет способен диктовать свои условия рынку: сдерживать рост и разброс цен, задавать уровень корректности и стабильности договоров, снижать уровень произвола в отношении арендаторов со стороны частных владельцев недвижимости.

Вывод. В российском праве к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Любые объекты недвижимости представляют собой важнейший экономический ресурс любого субъекта, эффективное использование которого способствует увеличению доходов субъекта, повышению его благосостояния. Поэтому вопросы управления муниципальной недвижимостью на сегодняшний день остаются наиболее актуальными для большинства муниципальных образований. Недвижимость и управление недвижимостью, находящейся в собственности города, являются одним из основных средств реализации социально-экономической политики города. Управление собственностью - комплекс административных, экономических и законодательных действий органов власти, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности городского сообщества.



## 2 Управление муниципальной недвижимостью города Екатеринбург

### 2.1 Существующие нормативные акты регулирующие управление муниципальной недвижимостью

Для более глубокого понимания природы муниципальной недвижимости необходимо проанализировать юридическую составляющую содержания понятия «муниципальная недвижимость». С этой целью рассмотрим основные нормативные правовые акты Российской Федерации, которые составляют основу правового регулирования отношений муниципальной собственности в нашей стране.

К таким нормативным правовым актам следует отнести, в первую очередь, следующие:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
3. Земельный Кодекс РФ;
4. Водный Кодекс РФ;
5. ФЗ от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
6. ФЗ "Об охране окружающей среды";
7. ФЗ от 22.07.2008г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
8. ФЗ от 25 сентября 2015 года № 126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления Российской Федерации»;
9. ФЗ от 21 декабря 2011 года № 178-ФЗ «О приватизации

государственного и муниципального имущества».

Основной закон Российской Федерации наряду с другими наиболее важными сферами жизни общества и государства регулирует также отношения муниципальной собственности. В частности, пункт 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации гласит: «местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью».

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, от имени муниципальных образований своими действиями приобретать и осуществлять права и обязанности участника гражданских правоотношений, в том числе права собственника могут «органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов» (п.2 ст. 125 ГК РФ). Также собственник (муниципальное образование), в соответствии с п. 1 ст. 295 ГК РФ, «имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении». «Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами». Собственник, кроме того, решает широкий круг вопросов, как-то создание предприятия, определение предмета и целей его деятельности, реорганизация и ликвидация предприятия (учреждения) и другие. Таким образом, анализ статей Гражданского Кодекса Российской Федерации, касающихся отношений муниципальной собственности, показывает, что имущество муниципальных образований, принадлежащее им на праве собственности, используется не только непосредственно муниципальным образованием через созданные им органы управления. Муниципальное имущество (как основная часть муниципальной собственности) находится в ведении (владении, пользовании) созданных городским или сельским поселением юридических лиц (муниципальных унитарных предприятий и учреждений). При этом главенствующая роль в

осуществлении прав собственника остаётся за муниципальным образованием: это хорошо показано в статьях 294 – 296 ГК РФ, где описаны полномочия (и соответствующие ограничения) предприятий и учреждений в отношении принадлежащего им имущества на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Отношения муниципальной собственности регулируются также действующими Федеральными законами Российской Федерации. Одним из законов, регулирующих финансовые основы местного самоуправления, является Федеральный закон от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В соответствии со статьёй 28 закона, муниципальная собственность является одной из составляющих экономической основы местного самоуправления. К тому же – в соответствии со статьёй 6 – владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью отнесены к вопросам местного значения. Также закон отводит большую роль органам местного самоуправления. В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «органы местного самоуправления управляют муниципальной собственностью» (п. 2 ст. 29).

Финансовые основы местного самоуправления регулируются также Федеральным законом от 25 сентября 2015 года № 126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления Российской Федерации». Здесь вопросы управления муниципальной собственностью рассматриваются в разрезе использования муниципального имущества в качестве источника доходов местного бюджета. В частности, пункт 3 статьи 7 закона – наряду с другими – к собственным доходам местных бюджетов относит:

- доходы от приватизации и реализации муниципального имущества;
- доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, включая аренду нежилых помещений, и муниципальных земель;
- не менее 50 процентов налога на имущество предприятий (организаций).

Таким образом, (по Федеральному закону «О финансовых основах местного самоуправления Российской Федерации») муниципальное имущество используется муниципальным образованием для получения определённых финансовых средств, используемых – в свою очередь – для осуществления присущих местному самоуправлению социально-экономических функций.

Для наиболее полного изучения правовых основ управления муниципальной собственностью необходимо рассмотреть также Федеральный закон от 21 декабря 2011 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», так как приватизация, будучи сложным и значительным процессом «возмездного отчуждения имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц» (ст. 1 закона), является довольно значительным аспектом взаимоотношений муниципальных образований (через создаваемые ими органы) с физическими и юридическими лицами, действующими на данной территории и зачастую являющимися собственниками. Покупателями муниципального имущества (по сути – участниками отношений, возникающих в ходе приватизации), в соответствии с пунктом 1 статьи 5 закона, могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений и других лиц (в соответствии с законом). Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» (п.1 ст. 13) предусматриваются следующие способы приватизации муниципального имущества:

- продажа муниципального имущества на аукционе,
- продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе,
- продажа муниципального имущества на конкурсе,
- продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг,

- продажа муниципального имущества посредством публичного предложения,
- продажа муниципального имущества без объявления цены,
- продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления,
- преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество,
- внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.

Таким образом, приватизацию муниципального имущества можно проводить большим количеством способов, основная часть которых сводится к продаже данного имущества. При этом, приватизация муниципального имущества осуществляется только способами, предусмотренными настоящим Федеральным законом (п. 5 ст. 13).

Тема дипломного проекта предполагает изучение муниципальной собственности на примере г. Екатеринбурга. В этой связи необходимо проанализировать, с учётом избранной темы, законодательство муниципального образования в области управления муниципальной собственностью.

Основу правового регулирования отношений муниципальной собственности в г. Екатеринбурге, а также управления муниципальной собственностью составляют следующие нормативные правовые акты:

- Устав Городского округа Екатеринбург Свердловской области;
- Решение совета депутатов об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности г. Екатеринбург Свердловской области от "12" мая 2005 г. №108/18;
- Решение совета депутатов о норме выделения земельных участков гражданам в пределах границ г. Екатеринбург №150/37 от "10" июня 2014 г.;
- Решение совета депутатов об утверждении ставок арендной платы за землю в г. Екатеринбург №128/32 от «30» декабря 2012 г.;

- Решение совета депутатов об утверждении Положения о порядке установления цен (тарифов) на услуги муниципальных предприятий и учреждений городского округа Екатеринбург №77/09 от 20 августа 2015 года;
- Решение совета депутатов об утверждении перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) и подлежащего использованию только в целях предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства № 501/78 от 12 февраля 2015года;
- Положение о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом от 15 октября 2014 года № 157;
- Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности г. Екатеринбург № 108/18 от 12.05.2005г;
- Положение о муниципальном экологическом и земельном контроле на территории города Екатеринбурга от 27 октября 2005 г. №148/ 27;
- Положение о муниципальной казне Городского округа Екатеринбург от 15 декабря 2005 г. N 163/29.

Устав Городского округа Екатеринбург Свердловской области имеет высшую юридическую силу по отношению к другим правовым актам органов местного самоуправления и по вопросам регулирования муниципальной собственности базируется на положениях Федерального закона от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Это свидетельствует от том, что общие принципы регулирования отношений муниципальной собственности на территории г. Екатеринбург соответствуют прописанным в федеральном законодательстве. Следовательно, особенности управления муниципальной собственностью, присущие данному муниципальному образованию, раскрыть через анализ Устава Городского округа Екатеринбург Свердловской области не представляется возможным. Это возможно при изучении нормативных

правовых актов, принятых Пушинским городским Советом депутатов – представительным органом муниципального образования.

Рассмотрим некоторые из них, а именно названные выше Положения. Положение о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию "Городской округ Екатеринбург " регулирует порядок осуществления (от имени муниципального образования) деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, иных уполномоченных на то лиц по реализации в рамках их компетенции правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом города Екатеринбург. В первую очередь, в целях учета муниципального имущества и прав на него, контроля за состоянием и использованием, систематизации информации о муниципальном имуществе последнее подлежит обязательной пообъектной регистрации в реестре муниципального имущества (п. 1 ст. 3 Положения). При этом основаниями для включения в реестр и исключения из него объекта муниципального имущества являются возникновение и прекращение права собственности города Екатеринбург на данный объект.

В данном нормативном правовом акте большое внимание уделяется муниципальным предприятиям (учреждениям) и имуществу, находящемуся в их владении. Решения об учреждении, реорганизации и ликвидации муниципального предприятия (учреждения) принимаются Пушинским городским Советом депутатов. Он же, в частности, определяет предмет и основные цели деятельности муниципального предприятия, а также размер подлежащей перечислению в бюджет города прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия, что соответствует статье 295 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В то же время, решения о наделении действующего муниципального предприятия муниципальным имуществом на праве хозяйственного ведения, а также решения об изъятии у муниципального предприятия, закрепленного за ним муниципального имущества, принимаются главой города Екатеринбург (п. 2 ст.

4 Положения). Такой же порядок установлен и в отношении муниципального учреждения, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления (п. 5 ст. 5 Положения).

Глава города также принимает решение о предоставлении муниципальному предприятию согласия на распоряжение имуществом, закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения (за исключением сдачи в аренду). Таким образом, статьи 4 и 5 Положения о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, принадлежащим на праве собственности городу Екатеринбург, определяют участников процесса управления муниципальной собственностью, закреплённой за муниципальными предприятиями и учреждениями.

Положением также определяется распределение полномочий органов и должностных лиц муниципального образования «Город Екатеринбург» в отношении данной собственности, которое показывает, что ключевые решения, определяющие дальнейшую деятельность (или её завершение) предприятия или организации, принимает представительный орган муниципального образования, как бы задавая тем самым исходные положения. При этом текущей деятельностью создаваемых городом юридических лиц занимается администрация и – в большей степени – глава города Екатеринбург.

Одним из аспектов управления муниципальной собственностью является отчуждение муниципального имущества, его передача в безвозмездное пользование, залог и доверительное управление. В соответствии с пунктом 1 статьи 7 названного выше Положения, решения об отчуждении муниципального имущества путем дарения, мены, продажи и иным образом принимаются Пушчинским городским Советом депутатов. Решение о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование, залог и доверительное управление также принимается Пушчинским городским Советом депутатов (п. 3 ст. 7 Положения). В то же время вопросы приобретения имущества в собственность города Екатеринбург и изменения статуса муниципального имущества находятся в ведении главы города (ст. 8



Положения). Глава города принимает решения:

- о приобретении имущества в собственность города;
- о переводе нежилых помещений в жилые;
- о переводе жилых помещений в нежилые;
- об изменении профиля использования и переоборудовании жилых помещений без перевода их в нежилые;
- о включении жилых помещений в число служебных;
- об исключении жилых помещений из числа служебных.

Данная информация, таким образом, позволяет сделать вывод о распределении полномочий между ветвями власти. А именно в том, что – по сути – городской Совет депутатов ведает вопросами отчуждения муниципальной собственности, а администрация муниципального образования – вопросами приобретения имущества в собственность города. Очевидно, что законодатель руководствовался здравым смыслом: отчуждение муниципальной собственности – более ответственное мероприятие, поскольку при неграмотном или злонамеренном руководстве в данном случае интересам города может быть нанесён больший вред, чем при приобретении муниципальной собственности. Именно поэтому дарение, мена, продажа и тому подобные действия в отношении муниципальной собственности относятся к компетенции представительного органа муниципального образования.

## 2.2 Анализ методик расчета арендной платы за муниципальную недвижимость

Решение № 72/48 «О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Город Екатеринбург» принято на 48 заседании Екатеринбургской городской Думы 13 ноября 2007 года. Последние изменения были внесены в ноябре 2012 года. Контроль исполнения

принятого решения возложен на постоянную комиссию по муниципальной собственности.

Арендодателем имущества выступает Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Форму договора аренды разрабатывает и утверждает Департамент, кроме того, если объект носит культурное наследие местного значения, Департамент обязан оформить охранное обязательство арендатора.

Договор аренды заключается по результатам проведения торгов, если иное не установлено Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Начальная цена при проведении торгов :

- а) цена права на заключение договора аренды объекта (Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.12.2011 года №81/50);
- б) размер арендной платы (Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.12.2011 года №81/50).

Начальная цена торгов на передачу имущества в аренду устанавливается на основании отчета независимого оценщика в случае поступления в Департамент более одной заявки на один объект от социально ориентированных организаций, например, от ТСЖ, негосударственных образовательных учреждений, общественных объединений. Во всех прочих случаях стартовая цена торгов устанавливается на уровне размера арендной платы.

Все объекты, переданные в аренду, обязательно должны быть застрахованы. Также заключенный договор аренды является основанием для начала оформления прав на земельный участок.

Кроме того, существует перечень имущества, предназначенный для поддержки малого и среднего предпринимательства в городе Екатеринбург. Перечень утверждается постановлением Главы города.

Предоставление имущества в аренду без проведения торгов:

- а) запросы направляются индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, которые обладают правом на заключение договора аренды муниципального недвижимого имущества без проведения торгов;
- б) они предоставляют Департаменту необходимые сведения и документы;
- в) процесс передачи имущества в аренду без торгов определяется регламентом, утвержденным Администрацией города Екатеринбурга;
- г) общий срок рассмотрения запроса и прилагаемых к нему документов составляет два месяца с момента подачи запроса в Департамент;
- д) арендная плата рассчитывается Департаментом исходя из фактической площади объекта, базовой ставки арендной платы за один квадратный метр, корректировочных коэффициентов.

Порядок пересмотра размера арендной платы указывается либо конкурсной документацией (в случае проведения торгов), либо индексируется ежегодно в сторону увеличения на уровень инфляции (сводный индекс потребительских цен в Свердловской области).

Изменения базовой ставки арендной платы доводится до арендатора через средства массовой информации.

Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, а также налог на добавленную стоимость не включены в размер арендной платы. Установление льготной арендной платы производится на основании распоряжения начальника Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Базовая ставка арендной платы утверждена Постановлением от 02.05.2014 года № 1769 Администрацией города Екатеринбурга. Размер арендной платы с 01.05.2014 года составляет одна тысяча пятьдесят семь рублей. Корректировочные коэффициенты установлены постановлением Главы города

Екатеринбурга № 1007 от 20 марта 2008 года, последние изменения вносились в апреле 2012 года.

Таблица 1-Сводная таблица коэффициентов и их значений

Название коэффициента	Возможный расчет (значения)
Коэффициент учета материала стен	каменные, смешенные – 1,6; деревянные – 1,4.
Коэффициент удобства использования	отдельно стоящий объект – 2,1; наличие отдельного входа в объект – 1,6.
Коэффициент учета степени благоустройства	наличие на объекте всех видов благоустройства (отопление, ГВС, ХВС, освещение, канализация) – 1,0; отсутствие каждого вида из перечисленных видов благоустройства снижает коэффициент на 0,1; наличие в здании мест общего пользования (коридор, туалет, фойе, тамбур) не включенных в объект – 1,3;
Коэффициент учета расположения объекта в здании	подвальное помещение – 0,2; полуподвальное 0,8.

Коэффициент территориального расположения в границах деловой активности Муниципального образования г.Екатеринбург	1) Верх-Исетский район – [1,5-2,5]; 2) Железнодорожный район – [1,5-2,5]; 3) Кировский район – [1,5-2,5]; 4) Ленинский район – [1,5-2,5]; 5) Октябрьский район – [0,5-2,5]; 6) Орджоникидзевский район – [1,1-2,0]; 7) Чкаловский район – [1,2-1,8]; поселки в границах муниципального образования г. Екатеринбург – 0,9; для объектов, расположенных за пределами муниципального образования г. Екатеринбург – 0,9.
---	--

Продолжение таблицы 1

Коэффициент учета передачи имущества в субаренду	1,25
--	------

Особые случаи :

а) для государственных учреждений, деятельность которых обеспечена бюджетными финансами, не применяется коэффициент территориального расположения;

б) для общественных объединений, использующих муниципальные помещения в качестве офиса, применяется корректировочный коэффициент 0,5, коэффициент территориального расположения не применяется;

в) для организаций, предоставляющих услуги питания в муниципальных образовательных учреждениях, применяется корректировочный коэффициент 0,01, коэффициент территориального расположения не применяется;

г) для управляющих компаний и ТСЖ применяется корректировочный коэффициент 0,25, коэффициент территориального расположения не применяется;

- д) для негосударственных образовательных учреждений применяется корректировочный коэффициент равный 0,2, коэффициент территориального расположения не применяется;
- е) для творческих союзов деятелей культуры, выставочного зала или творческой мастерской корректировочный коэффициент равен 0,1;
- ж) для кинотеатров корректировочный коэффициент равен 0,5;
- з) для рынков сельскохозяйственной продукции корректировочный коэффициент равен 0,5.

Решение о передаче имущества в аренду принимает комиссия по аренде муниципального имущества. Имущество может быть передано в аренду либо по результатам торгов, либо без проведения торгов, в случаях установленных действующим законодательством.

Предусматривается ежегодная индексация арендной платы на среднегодовой индекс потребительских цен в регионе. Кроме того, арендная плата за имущество, может увеличиваться на величину налога на имущество, подлежащего уплате.

Методика используется в случаях заключение договора аренды с некоммерческими организациями, а также сроком не более тридцати календарных дней.

Передача муниципального имущества в виде нежилого помещения, части нежилого помещения на срок не более чем тридцать календарных дней:

$$A_{п} = S * P_{б} * K_{тр} * K_{р} * K_{сз} * K_{инж}, \quad (1)$$

где:  $P_{б}$  – базовая ставка арендной платы;

$S$  – площадь, занимаемая объектом нежилого фонда;

$K_{тр}$  – коэффициент территориального местоположения;

$K_{р}$  – коэффициент назначения помещения;

$K_{инж}$  – коэффициент степени благоустройства;

$K_{сз}$  – коэффициент социальной значимости;

Таблица 2-Сводная таблица коэффициентов и их значений

Название коэффициента	Особые сведения	Возможный расчет (значения)
$P_6$	Базовая ставка для расчета аренды за месяц, без НДС.	01.01.2012 принимается равным 1 789 рублей. Начиная с 01 января очередного года, базовая ставка корректируется на уровень инфляции по формуле: $P_6 * K_{ип}$ Кип соответствует среднегодовому индексу потребительских цен в регионе.

Продолжение таблицы 2

$K_{тр}$	Учитывает территориальное местоположение объекта	объекты, прилегающие к основным транспортным магистралям – 1,05; территория ограничена определенными улицами - [0,9-1,0]; .
$K_p$	Коэффициент, учитывающий назначение помещения и расположение его в здании	1-2 этаж; встроенно-пристроенное помещение, пристрой – торговля (0,9), офис (0,8), прочие (0,7). Нежилые помещения в жилых зданиях выше 2-го этажа, гаражи, склады, производственные помещения – торговля (0,8), офис (0,7), прочие (0,5). Помещения, расположенные в цокольных этажах – торговля (0,43), офис (0,37), прочие (0,3).

		Подвальные помещения, технические этажи, мансарды – торговля (0,4), офис (0,3), прочие (0,23).
$K_{инж}$	Учитывает степень благоустройства объекта: э/э, отопление, ХВС, водоотведение.	отсутствие всех видов благоустройства – 0,1; наличие всех видов благоустройства - 0,5. В случае отсутствия одного из показателей степени благоустройства, коэффициент снижается на 0,1 за каждый вид.

Продолжение таблицы 2

$K_{сз}$	Коэффициент социальной значимости, обычно он характеризует род деятельности арендатора.	органы государственной власти и управления, некоммерческие организации, физические лица – 0,3; коммерческие организации, индивидуальные предприниматели -1,0.
----------	---	---

Передача в аренду производственных зданий:

$$A_{ди} = \frac{H}{12} * K_{ип}, \quad (2)$$

где:  $H$  – сумма годовых амортизационных отчислений за имущество, рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта и срока его полезного использования;

$K_{ип}$  – коэффициент инфляции, соответствует среднегодовому индексу потребительских цен в регион.

Расчет аренды при передаче имущества во временное пользование:

$$A_m = \frac{A_{п}}{A_{ч}} * K_{ч} * K_{р} * K_{с}, \quad (3)$$

где:  $A_{п}$  – арендная плата за месяц;

$A_{ч}$  – среднее количество астрономических часов в месяц;

$K_{ч}$  – коэффициент времени использования;



$K_p$  – коэффициент компенсации расходов;

$K_c$  – спроса.

Таблица 3-Сводная таблица коэффициентов и их значений

Название коэффициента	Особые сведения	Возможный расчет (значения)
$A_n$	Сумма арендной платы за месяц, рассчитанный согласно п.1 методики, утвержденной решением Березниковской городской Думы №327 от 27.03.2012г.	X

Продолжение таблицы 3

$A_q$	Среднее количество астрономических часов в месяце.	$24*30=720$
$K_q$	Коэффициент временного пользования	Количество часов пользования муниципальным имуществом
$K_p$	Коэффициент компенсации расходов, связанных с арендой: коммунальные расходы, текущий ремонт, налог на имущество, и т.д.	4,5
$K_c$	Коэффициент спроса.	площадь до 20 м – 10; площадь от 20 м до 50 м – 8; площадь от 50 м до 100 м – 5; площадь от 100 м до 200 м – 3; площадь от 200 м до 400 м – 2,5; площадь свыше 400 м – 2.

Передача муниципального имущества в аренду некоммерческой организации (согласно ст.17.1 ФЗ №135 от 26.06.2006 года «О защите конкуренции»).

$$A_n = A_p * K_n, \quad (4)$$

где:  $A_p$  – рыночная стоимость арендной платы;

$K_n$  – коэффициент понижающий арендную плату (0,1).

## 2.3 Методика расчета размера арендной платы за пользование недвижимостью, находящимся в собственности г. Екатеринбург

Согласно Методике величина арендной платы для каждого объекта недвижимого имущества определяется индивидуально, исходя из площади арендуемого объекта, его остаточной стоимости, амортизации и численности работников, занятых на арендуемом объекте.

Арендная плата по заключаемым договорам аренды пересчитывается в случаях изменения площади и/или численности работников арендуемых помещений, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год.

Арендная плата определяется как сумма следующих показателей:

$$\text{АП} = \text{З}_{\text{ам}} + \text{З}_{\text{ни}} + \text{З}_{\text{ппо}} + \text{З}_{\text{зн}} + \text{З}_{\text{ос}} + \text{З}_{\text{от}} + \text{З}_{\text{хвс}} + \text{З}_{\text{сто}} + \text{З}_{\text{ох}} + \text{З}_{\text{уб}} + \text{З}_{\text{тбо}} + \text{З}_{\text{сзд}} + \text{З}_{\text{ус}} + \text{З}_{\text{ин}},$$

(5)

где:  $\text{З}_{\text{ам}}$  – амортизация арендуемого имущества;

$\text{З}_{\text{ни}}$  – затраты по налогу на имущество;

$\text{З}_{\text{ппо}}$  – затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров;

$\text{З}_{\text{зн}}$  – затраты по налогу на землю;

$\text{З}_{\text{ос}}$  – затраты на освещение;

$\text{З}_{\text{от}}$  – затраты на отопление;

$\text{З}_{\text{хвс}}$  – затраты на холодное водоснабжение;

$\text{З}_{\text{сто}}$  – затраты на отведение сточных вод;

$\text{З}_{\text{ох}}$  – затраты на охрану помещения;

$\text{З}_{\text{уб}}$  – затраты на уборку помещений;

$\text{З}_{\text{тбо}}$  – вывоз ТБО;

$Z_{сзд}$  – затраты на содержание здания;

$Z_{yc}$  – затраты на услуги связи;

$Z_{ин}$  – затраты на услуги интернет.

Показатели амортизации имущества, налог на имущество и землю, и пожарное обслуживание будут рассчитаны для всех сдаваемых в аренду помещений.

В затраты на энергоресурсы входят следующие затраты:

- а) освещение арендуемой площади;
- б) отопление арендуемой площади;
- в) водопотребление (ХВС);
- г) водоотведение (стоки).

Остальные показатели, включенные в расценку, могут быть использованы при определенных условиях договора аренды:

1. Затраты по пользованию объектами инфраструктуры включают следующие единицы:

- а) вывоз ТБО;
- б) обеспечение охраны объектов инфраструктуры;
- в) уборка помещений;
- г) затраты на содержание зданий корпусов (техническое обслуживание и ремонт зданий, ТО и ремонт кондиционеров и лифтов; химическая чистка мебели, напольной плитки, ковровых покрытий, мойка фасадов и внешнего остекления и т.д.).

2. Дополнительные услуги включают следующие единицы:

- а) услуги связи;
- б) интернет.

Амортизация и остаточная стоимость зданий, помещения которых сдаются в аренду, определяются индивидуально исходя из срока полезного использования, первоначальной стоимости и метода начисления амортизации.

Дополнительные услуги, включаемые в расценку по арендной плате, определяются в зависимости от численности работников на арендуемой площади, числа телефонов, предоставленных в распоряжение арендаторов, и числа персональных компьютеров с доступом в Интернет.

#### Методика

##### 1. Амортизация:

Сумма затрат на амортизацию арендуемых зданий в год определяется по следующей формуле:

$$З_{ам} = K_{ам} * Пл_a , \quad (6)$$

где:  $K_{ам}$  - коэффициент амортизации, рассчитывается как отношение годовой суммы амортизации здания, помещения в котором сдаются в аренду, к общей площади этого здания;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{ам}$  - затраты по амортизации объекта.

##### 2. Налог на имущество:

Сумма затрат по налогу на имущество в год определяется исходя из остаточной стоимости здания, площади здания, размера ежемесячной амортизации здания и утвержденной ставки налога на имущество по следующей формуле:

$$З_{ни} = \frac{Н_б * С_{ни}}{Пл} * Пл_a , \quad (7)$$

где:  $Н_б$  – налоговая база по налогу на имущество;

$С_{ни}$  – ставка налога на имущество в ПК;

$Пл$  – общая площадь здания;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{ни}$  - затраты по налогу на имущество.

Налоговая база по налогу на имущество определяется по следующей формуле:

$$Нб = \frac{(ОС_1 + (ОС_1 - Ам) + (ОС_2 - Ам) + \dots + (ОС_{12} - Ам))}{13} , \quad (8)$$

где:  $Oc_1$  – остаточная стоимость 1м2 здания на начало года;

$Oc_2 = (Oc_1 - A_m)$  – остаточная стоимость 1м2 здания на 01.02. отчетного года;

$A_m$  – амортизация 1м2 здания на начало года;

$H_6$  – налоговая база по налогу на имущество.

3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:

Стоимость пожарно-профилактического обслуживания здания определяется согласно сумме затрат по годовому бюджетному плану и площади земельного участка, подлежащего охране и пожарно-профилактическому обслуживанию по следующей формуле:

$$З_{ппо} = K_{ппо} * Пл_a, \quad (9)$$

где:  $K_{ппо}$  – коэффициент пожарно-профилактического обслуживания рассчитывается как отношение годовой суммы затрат по бюджетному плану к общей площади охраняемого объекта;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{ппо}$  - затраты по пожарно-профилактическому обслуживанию.

4. Налог на землю:

Величина налога на землю определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, его площади и утвержденной ставки земельного налога в год по следующей формуле:

$$З_{зн} = K_{зн} * Пл_a, \quad (10)$$

где:  $K_{зн}$  – коэффициент земельного налога рассчитывается как произведение отношения кадастровой стоимости земельного участка к его площади и утвержденной ставки земельного налога;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{зн}$  - затраты по земельному налогу.

5. Энергоресурсы:

5.1. Освещение:

Затраты на освещение определяются исходя из стоимости 1 кВтч потребляемой э/э, норм расхода и количества рабочих смен в году по следующей формуле:

$$З_{ос} = K_{эл} * C_{эл} * Пл_a , \quad (11)$$

где:  $K_{эл}$  – коэффициент электроэнергии рассчитывается как произведение нормы расхода электроэнергии на освещение 1 м<sup>2</sup> в час на количество часов отработанных за год;

$C_{эл}$  – цена 1 кВтч. электроэнергии;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{ос}$  - затраты по освещению объекта.

## 5.2. Отопление:

Затраты на отопление определяются исходя из стоимости 1 Гкал тепловой энергии и количества потребления тепловой энергии на отопление квадратного метра площади помещений на год по следующей формуле:

$$З_{от} = K_{тэ} * C_{тэ} * Пл_a \quad (12)$$

где:  $K_{тэ}$  – коэффициент тепловой энергии рассчитывается как произведение нормы расхода тепловой энергии на отопление 1 м<sup>2</sup> в сутки на количество часов в сутках и на число дней отопительного сезона;

$C_{тэ}$  – цена 1 Гкал тепловой электроэнергии (тариф на тепловую энергию от поставщика);

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{от}$  - затраты на отопление объекта.

## 6. Пользование объектами инфраструктуры

### 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры:

Затраты на обеспечение охраны объектов инфраструктуры рассчитывается по следующей формуле:

$$З_{ох} = K_{ох} * Пл_a , \quad (13)$$

где:  $K_{ох}$  – коэффициент охраны рассчитывается как отношение прямых затрат на охрану объекта в год к площади, подлежащей охране;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$Z_{ox}$  - затраты на охрану объекта.

#### 6.2. Уборка помещений:

Затраты на чистку и уборку помещений будут определяться исходя из следующей формулы:

$$Z_{yb} = K_{yb} * Pl_a, \quad (14)$$

где:  $K_{yb}$  – коэффициент чистки и уборки рассчитывается как отношение прямых затрат на чистку и уборку объекта в год к площади, подлежащей уборке;

$Pl_a$  – площадь арендуемых помещений;

$Z_{yb}$  – затраты на чистку и уборку помещений.

#### 6.3. Вывоз отходов:

Затраты на вывоз отходов с объектов будут определяться по следующей формуле:

$$Z_{tbo} = K_{tbo} * Pl_a, \quad (15)$$

где:  $K_{tbo}$  – коэффициент вывоза ТБО рассчитывается как отношение прямых затрат на вывоз ТБО с объекта в год к площади, подлежащей вывозу ТБО;

$Pl_a$  – площадь арендуемых помещений;

$Z_{tbo}$  - затраты на вывоз отходов.

#### 6.4. Затраты на содержание зданий включают в себя:

- 1.техническое обслуживание и ремонт кондиционеров;
- 2.техническое обслуживание и ремонт лифтов;
- 3.техническое обслуживание и ремонт сантехники;
- 4.затраты на химчистку мебели, напольной плитки и ковровых покрытий;
- 5.затраты на мойку фасадов и внешнего оконного остекления.

Затраты на содержание зданий рассчитываются по следующей формуле:

$$Z_{сзд} = K_{сзд} * Pl_a, \quad (16)$$

где:  $K_{сзд}$  – коэффициент содержания зданий рассчитывается как отношение прямых затрат на содержание объекта в год к площади, подлежащей содержанию;

$Пл_a$  – площадь арендуемых помещений;

$З_{сзд}$  - затраты на содержание здания.

## 7. Дополнительные услуги:

### 7.1 Предоставление услуг связи:

В стоимость услуг связи входит предоставление телефонной линии и рассчитываются последние по следующей формуле:

$$З_{ус} = K_{ус} * Ч_т , \quad (17)$$

где:  $Ч_т$  – количество телефонных линий в арендуемом помещении;

$K_{ус}$  - стоимость услуг связи (исходя из стоимости обслуживания 1 телефонного номера в год);

$З_{ус}$  - затраты на телефон.

### 7.2 Предоставление доступа в Интернет:

В стоимость услуг интернет входит предоставление доступа к сети Интернет на 1 персональном компьютере и рассчитываются последние по следующей формуле:

$$З_{ин} = K_{ин} * Ч_и , \quad (18)$$

где:  $Ч_и$  – количество ПК, имеющих выход в интернет в арендуемом помещении;

$K_{ин}$  - стоимость услуг интернет (исходя из стоимости обслуживания 1 компьютера в год);

$З_{ин}$  - затраты на интернет.

### 7.4. Водопотребление (ХВС):

Затраты на водопотребление (ХВС) определяются исходя из стоимости 1 м<sup>3</sup> ХВС и планового расхода ХВС на 1 человека в год согласно СНиП (строительные нормы и правила) 2.04.01-85 по следующей формуле:

$$З_{хвс} = K_{хвс} * Ц_{хвс} * Ч_a , \quad (19)$$



где:  $K_{\text{ХВС}}$  – коэффициент холодного водоснабжения; отражает плановый расход ХВС на 1 чел. в год, рассчитывается как произведение нормы ХВС по СНиП 2.04.01-85 в смену на число отработанных смен;

$\Pi_{\text{ХВС}}$  – плановая цена 1 м<sup>3</sup> ХВС;

$\text{Ч}_a$  – численность работников в арендуемом помещении;

$Z_{\text{ХВС}}$  – затраты на водопотребление.

#### 7.5. Водоотведение (стоки):

Затраты на водоотведение (стоки) определяются исходя из стоимости 1 м<sup>3</sup> стоков и планового расхода стоков на 1 человека в год по следующей формуле:

$$Z_{\text{сто}} = K_{\text{сто}} * \Pi_{\text{сто}} * \text{Ч}_a, \quad (20)$$

где:  $K_{\text{сто}}$  – коэффициент стоков (равен коэффициенту ХПВ);

$\Pi_{\text{сто}}$  – плановая цена 1 м<sup>3</sup> стоков;

$\text{Ч}_a$  – численность работников в арендуемом помещении;

$Z_{\text{сто}}$  – затраты на очистку стоков.

Плановый расход стоков равен 100% расходу ХВС в арендуемом помещении.

На сумму арендной платы начисляется налог на добавленную стоимость в размере 18%.

Кроме того, при определении суммы арендной платы могут быть использованы корректировочные коэффициенты в зависимости от состояния сдаваемого в аренду имущества или от других условий, установленных договором аренды.

### 2.3 Проверка работоспособности процессов методики расчета размера арендной платы за пользование муниципальной собственности г. Екатеринбурга

По данным отчёта главы города Екатеринбург на конец 2015 года

действовало договоров аренды помещений – 235, договоров безвозмездного пользования – 48.

Всего перечислено в местный бюджет за аренду помещений – 29 297,0 тыс. рублей.

На конец 2015 года действовало 205 договоров аренды земельных участков.

Перечислено в местный бюджет города за аренду земельных участков – 11 218,0 тыс. рублей.

Сумма средств от продажи земельных участков в отчетном периоде составила – 7 581,0 тыс. рублей.

Общая сумма доходов от деятельности Комитета в доходах местного бюджета за 2015г. составила – 48 325,0 тыс. руб.

Для предварительного расчета были отобраны следующие помещения:

а) Железнодорожный район, помещение по адресу улица Армавирская д.26, площадью 448 квадратных метров.

Здание является отдельно стоящим, 2-х этажным, с наличием холодного водоснабжения, отопления, электроэнергии, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 367 952,52 рублей, общая площадь здания равна 1 100 квадратных метров. Остаточная стоимость здания составляет 3 964 074,24 рубля. Рыночная оценка составляет 349 рублей за квадратный метр.

б) Лененский район, помещение по адресу улица Академика Бардина д.37, площадью 84 квадратных метра.

Помещение находится на первом этаже пятиэтажного дома, вход отдельный со двора, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроэнергии, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 311 026,56 рублей, общая площадь здания равна 3 256,6 квадратных метров. Остаточная стоимость здания составляет 5 235 612,17 рублей. Рыночная оценка составляет 203 рубля за квадратный метр.

в) Верх-Исетский район, помещение по адресу улица Заводская д.34, площадью 66 квадратных метров.

Помещение находится в подвале жилого дома, вход отдельный со двора, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 51 381,792 рубль, общая площадь здания равна 323,4 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 3 602 963,826 рубля. Рыночная оценка составляет 177,12 рублей за квадратный метр.

г) Верх-Исетский район, помещение по адресу улица Крауля д.4, площадью 16,3 квадратных метра.

Помещение находится на втором этаже нежилого здания, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации и электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 514 584,12 рубля, общая площадь здания равна 3 192,9 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 34 477 137,62 рублей. Рыночная оценка составляет 204 рубля за квадратный метр.

д) Октябрьский район, помещение по адресу улица Тверитина д.16, площадью 11,9 квадратных метра.

Помещение находится в подвале жилого дома, вход через подъезд, с электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 501 798,5 рублей, общая площадь здания равна 2 867,42 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 24 589 508,9 рублей. Рыночная оценка составляет 58 рублей за квадратный метр.

е) Ордженикидзовский район, помещение по адресу улица Корепина д.32, площадью 309,7 квадратных метра.

Помещение находится на десятом и одиннадцатом этаже жилого здания, вход через подъезд, с наличием холодного и горячего водоснабжения,

отопления, канализации и электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 2 374 019,76 рублей, общая площадь здания равна 4 392,08 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 59 350 492,63 рубля. Рыночная оценка составляет 199 рублей за квадратный метр.

В результате расчета были получены следующие размеры арендных ставок для помещений .

Таблица 4-Размер арендных ставок за квадратный метр площади

Помещение	Рыночная оценка	Оценка по методике	Отклонение
Ул. Армавирская д.26	349 руб./м2	236 руб./м2	- 32,4 %

Продолжение таблицы 4

Ул. Академика Бардина д.37	203 руб./м2	211 руб./м2	3,9 %
Ул. Заводская	177,12 руб./м2	183 руб./м2	3,31 %
Ул. Крауля д.4	204 руб./м2	252 руб./м2	23,5 %
Ул. Тверитина д.16	58 руб./м2	123 руб./м2	112 %
Ул. Корепина д.32	199 руб./м2	278 руб./м2	39,6 %

Как видно из вышеуказанной таблицы, рыночная оценка имущества более волатильна, чем оценка размера арендной ставки, основанная на затратном подходе. Рыночная оценка сильно коррелирует с районом и местоположением помещения в здании. Таким образом, наблюдаем, что рыночная оценка квадратного метра имущества, находящегося в подвальных помещениях нецентральных районов города, сильно занижена, по сравнению со стоимостью содержания данного квадратного метра. С другой стороны, рыночная оценка стоимости имущества в центре города завышена более чем на 30%. Оценки арендной ставки за имущество, содержащее системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации и электричества и находящееся на первых этажах зданий практически совпадают. Погрешность

предложенной методики порядка 3%. Однако, тестирование методики показывает, что рынок недооценивает и помещения, расположенные на прочих этажах (со 2-10 этажи), вне зависимости от того в жилом доме они расположены или в нежилом, и какие удобства предусмотрены.

### 3 Формирование эффективного механизма управления муниципальной недвижимостью г. Екатеринбург Свердловской области

#### 3.1 Пути повышения эффективности организации управления муниципальной недвижимостью в г. Екатеринбург

В настоящее время различают два основных пути повышения эффективности имущества учреждений - автономизация и внешнее управление.

Автономизация подразумевает переход муниципальных учреждений в статус автономных учреждений и закрепление за ними доходов от деятельности и использования переданного им имущества. Внешнее управление подразумевает передачу управления имуществом муниципальных учреждений управляющей компании. При этом за муниципальным учреждением закрепляется время использования недвижимого имущества. Не используемое учреждением время в недвижимом имуществе реализуется управляющей компанией на рынке.

Факторы, влияющие на повышение эффективности использования муниципального недвижимого имущества при переходе муниципальных учреждений в статус автономных, в логической последовательности отражены на рисунке 1.

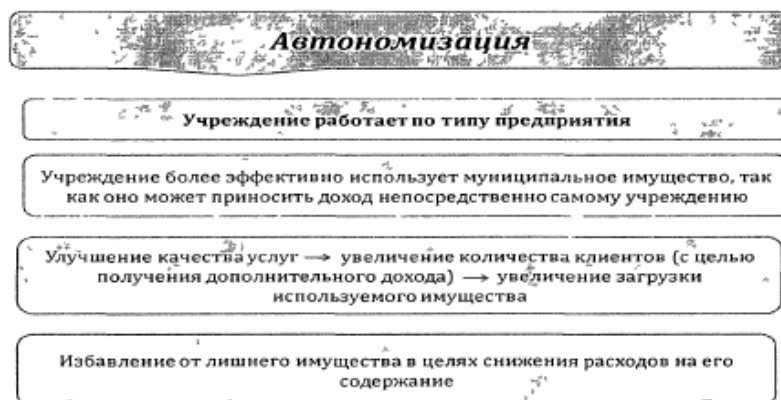


Рисунок 2 - Логическая цепочка факторов повышения эффективности имущества муниципального учреждения при его автономизации

Из рисунка 1 видно, что автономизация учреждения создает устойчивые предпосылки для повышения эффективности использования муниципального имущества «внутри» учреждений. Бюджетная эффективность использования муниципального имущества при этом не повышается.

С точки зрения повышения бюджетной эффективности использования муниципального недвижимого имущества более логичным выглядит путь внедрения внешнего управления имуществом муниципальных учреждений, поскольку данный путь позволяет, не неся дополнительных затрат на содержание муниципального недвижимого имущества, получать дополнительные доходы от передачи его в аренду. При этом данные доходы являются доходами непосредственно местного бюджета.

С позиции организации процесса внешнего управления были изучены два возможных варианта:

- с выводом имущества с баланса учреждений в муниципальную казну;
- с сохранением имущества на балансе учреждений.

Особенности данных вариантов наглядно показаны на рисунке 2.



Рисунок 3 - Варианты организации внешнего управления имуществом муниципальных учреждений



Рисунок 4 - Примерная структура отдела по управлению имуществом муниципальных учреждений

Была определена примерная структура отдела по управлению имуществом муниципальных учреждений. Она показана на рисунке 3. Из представленной схемы видно, что при реализации любого из вариантов внешнего управления необходимо привлечение достаточно большого количества специалистов, ответственных за управление недвижимым имуществом конкретных учреждений (управляющих).

Однако данное обстоятельство не является единственным риском реализации внешнего управления имуществом муниципальных учреждений.

Реализация варианта с выводом имущества из состава муниципальной

казны сопряжена со следующими основными рисками:

- вывод имущества с баланса муниципальных учреждений влечет за собой уменьшение налогооблагаемой базы муниципального образования по налогу на имущество организаций, что может повлечь за собой привлечение должностных лиц местного самоуправления к ответственности за уход от налогов;

- лишение муниципального учреждения имущества, необходимого для осуществления его деятельности, может повлечь за собой лишения учреждения лицензии, что порождает необходимость передачи имущества учреждению на праве аренды;

- неизбежное падение качества услуг, оказываемых учреждением, и рост социальной напряженности, вызванные конфликтом интересов учреждений и управляющих;

- «раздувание» бюрократического аппарата при отсутствии убедительных для местного сообщества аргументов;

- предсказуемая крайняя непопулярность внешнего управления у сотрудников муниципальных учреждений (учителей, врачей, воспитателей и т.д.), представляющих собой существенную часть муниципальной интеллигенции и обладающих значительным авторитетом в обществе.

Вариант с сохранением имущества на балансе учреждений сопряжен, по большому счету, с тем же перечнем рисков за исключением первых двух.

Таким образом, мы можем сделать вывод о том, что реализация варианта внешнего управления при некотором повышении бюджетной эффективности использования имущества будет отрицательно сказываться на процессе оказания учреждениями услуг, что и является основным смыслом их существования.

По нашему мнению наиболее оптимальным путем достижения цели повышения эффективности использования недвижимого имущества, переданного муниципальным учреждениям, является вариант, схематично представленный на рисунке 4.





Рисунок 5 - Механизм повышения эффективности использования недвижимого имущества муниципальных учреждений

При формировании данного механизма мы исходим из того, что муниципальные учреждения оказывают услуги:

- на конкурентном рынке, где в настоящее время функционируют организации частной формы собственности;
- на условно конкурентном рынке, где функционирование организаций с частной формой собственности возможно, но ограничено высокими барьерами вхождения в отрасль;
- на неконкурентном рынке, где функционирование частных организаций ограничено нормативно.

Мы считаем, что наиболее рациональным способом повышения эффективности использования имущества учреждений, работающих на неконкурентных и условно конкурентных рынках, является автономизация при параллельном выводе на аутсорсинг непрофильных функций. Данная форма работы учреждения позволяет, с одной стороны, повысить загрузку имущества учреждения, наряду с основными, и коммерческими видами использования, и, с другой стороны, не порождает отрицательной реакции учреждений ввиду того, что дополнительные доходы от использования имущества учреждений будут оставаться в их распоряжении. Бюджетная эффективность, при этом, будет выражаться в повышении качества и снижении цены оказываемых

конкурирующими между собой за получение муниципального заказа автономными учреждениями услуг.

Наиболее действенным способом повышения эффективности использования имущества муниципальных учреждений, работающих на конкурентных рынках является их преобразование в коммерческие организации, например, в муниципальные предприятия. При этом такие муниципальные предприятия будут конкурировать с организациями частной формы собственности и выполнять свои естественные функции, т.е. «подстраховывать» недостаточно в настоящее время развитые секторы рынка, соответствующие вопросам местного значения. Статус же коммерческой организации позволит им осуществлять привлечение кредитных ресурсов, необходимых для реализации инвестиционных проектов и технического перевооружения.

Схема реализации конкурентной борьбы в секторах рынка, совпадающих с вопросами местного значения, показана на рисунке 5. Она выражается в выпуске муниципальных сертификатов, дающих право на оплату муниципальным образованием получения услуги по, например, дополнительному образованию детей. При этом платежи по сертификатам могут осуществляться, как муниципальным организациям, так и организациям с частной формой собственности. Это позволяет привлечь в сектор оказания услуг, соответствующих вопросам местного значения, частные инвестиции.



Рисунок 6 - Схема реализации конкурентной борьбы в секторах рынка, совпадающих с вопросами местного значения

Бюджетная эффективность при этом выражается в повышении качества и снижении цены услуги, оказываемой на конкурентном рынке, дополнительных поступлениях в бюджет от арендной платы за землю и иных налоговых поступлений. Таким образом, реализация предлагаемого механизма позволит:

- повысить качество оказываемой муниципальными учреждениями услуги;
- снизить расходы бюджета на приобретение данной услуги за счет более полного использования имущества учреждений и снижения в условиях рыночной конкуренции стоимости услуги, оказываемой на конкурентном рынке;
- гарантировать безусловное предоставление услуги за счет сохранения имущества и организационных структур под муниципальным контролем;
- сохранить социальную стабильность в коллективах учреждений и среди населения муниципалитетов.

Таким образом, мы полагаем, что наиболее действенным способом повышения эффективности использования недвижимого имущества муниципальных учреждений является внедрение конкуренции на рынок муниципальных услуг и стимулирование заинтересованности учреждений в наиболее полном использовании муниципального имущества. Это может быть достигнуто автономизацией муниципальных учреждений, оказывающих услуги на неконкурентных и условно конкурентных рынках, и преобразованием в коммерческие организации учреждений, оказывающих услуги на конкурентных рынках.

### 3.2. Эффективность муниципального управления от реализации практических рекомендаций по совершенствованию управления недвижимостью г. Екатеринбург Свердловской области

Говоря о направлениях совершенствования управления муниципальным имуществом, следует, в первую очередь, уточнить критерии оценки эффективности реализации муниципального имущества. Это очень важно, поскольку отсутствие адекватной оценки эффективности реализации муниципального имущества влечет за собой пробелы при поиске и разработке основных направлений и механизмов повышения эффективности управления данным видом собственности.

В данной области можно выделить два основных проблемных направления. Во-первых, зачастую оценка результатов реализации муниципальной собственности не соответствует целям развития территории.

Например, основная цель стратегического развития местной администрации - повышение качества удовлетворения потребностей местного населения, а при оценке результатов управления муниципальной собственностью в качестве основного показателя используется снижение издержек на содержание данного вида имущества.

Во-вторых, в настоящее время в России отсутствует единая методология оценки эффективности управления муниципальной собственностью. При анализе эффективности использования муниципальной собственности основным, как правило, и единственным показателем является доля доходов, формируемых муниципальной собственностью, в местном бюджете, что, на наш взгляд, не совсем верно по нескольким причинам. Во-первых, данный показатель не дает представления о расходах, осуществляемых за аналогичный период на содержание и управление муниципальной собственностью. Во-вторых, он не позволяет отразить при анализе эффективности использования муниципальной собственности нефинансовую составляющую - эффективность решения проблем местного значения.

Главным требованием к управлению муниципальной собственностью является максимально сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности использования и социальной ответственности органов местного самоуправления за обеспечение жизнедеятельности муниципальных образований, социально-экономических интересов населения. В связи с этим критерии оценки эффективности управления муниципальной собственностью должны состоять из двух частей:

- критерии оценки экономической эффективности использования муниципальной собственности;
- критерии оценки социальной ответственности.

Для оценки экономической эффективности управления муниципальной собственностью традиционно используется множество различных показателей. Как правило, данные показатели характеризуют эффективность управленческого процесса с точки зрения размеров получаемого дохода.

На наш взгляд, для оценки экономической эффективности управления муниципальной собственностью целесообразно использовать методы, которые применяются для оценки эффективности государственной собственности. Это могут быть одна из двух следующих концепций.

1. Концепция управления доходами и расходами, основанная на росте прибыли от управления. В данной концепции прибыль от управления муниципальной собственностью вычисляется по формуле:

$$\Pi = \text{Дмс} - \text{Змс},$$

где, Дмс - доходы от использования муниципальной собственности;

Змс - затраты на управление и содержание муниципальной собственности.

Вместе с тем, для применения данной методики необходимо разработать четкий перечень и классификацию доходов, полученных в результате использования муниципальной собственности и, что более важно, перечень и классификацию затрат, связанных с содержанием и управлением данным видом собственности.

2. Концепция управления портфеля собственности, основанная на совокупном росте стоимости муниципальной собственности, входящей в данный портфель. Главным принципом при этом является принцип повышения совокупной стоимости портфеля собственности, состоящей из суммы рыночных стоимостей элементов данного портфеля. Следовательно, текущая рыночная эффективность портфеля собственности определяется следующим образом:

$$\text{ТЭП} = \text{ТПС} / \text{НПС},$$

где:

ТЭП - коэффициент текущей эффективности портфеля;

ТПС - текущая портфельная стоимость;

НПС - начальная портфельная стоимость.

Для эффективного использования данной концепции обязательным условием является разработка единой методологии оценки стоимости муниципальной собственности.

Выбор той или иной концепции оценки экономической эффективности использования муниципальной собственности во многом зависит от стратегических целей, которые ставят перед собой органы местного самоуправления, а также от возможностей учета фактического состояния муниципальной собственности.

Что касается критериев оценки социальной ответственности при использовании муниципальной собственности, то они представляют собой оценку удовлетворения потребностей местного населения на базе муниципальной собственности. Параметры оценки социальной эффективности управления имущественным комплексом территории достаточно трудно поддаются оценке и часто носят субъективный характер.

В настоящее время в нашей стране отсутствует какая-либо единая методология оценки общего уровня социальной ответственности муниципальных органов власти и, в частности, уровня удовлетворения потребностей местного населения на базе муниципальной собственности.

Показатели экономической и социальной эффективности использования муниципальной собственности были рассчитаны на основе официальных данных департамента земельных и имущественных отношений и данных отчетности исполнения местного бюджета за 2013 – 2015 гг. Поскольку на текущий период времени штрафные платежи за нецелевое использование муниципальной собственности используются лишь для земельных участков, мы рассчитаем показатель социальной эффективности использования муниципальной собственности только для земельных участков.

На основе полученного значения показателя (в 2013 году – 0,997, в 2014 году – 0,999, в 2015 году – 0,999) уровень социальной эффективности использования городских земель можно оценить как низкоэффективный, что свидетельствует о недоверии населения к проводимой местными органами власти политике экономической реализации земельных ресурсов и указывает на необходимость пересмотра функционально-целевых нормативов использования городских земель о необходимости пересмотра функционально-целевых нормативов использования земельных участков (таблице 5).

Таблица 5 – Показатель социальной эффективности использования земельных участков г. Екатеринбурга в 2013 – 2015 гг.

Показатели использования муниципальной собственности	2013	2014	2015
Частный показатель уровня диспропорций ( $D_i$ )	1,3	0,86	0,7
Коэффициент «жесткости» политики штрафных санкций ( $k_s$ )	0,0015	0,0004	0,0002
Комплексный показатель диспропорций ( $D$ )	1,002535	1,000344	1,00014
Показатель социальной эффективности использования земельных участков ( $Э_{соц}$ )	0,997	0,999	0,999

Рассчитанный показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности демонстрирует отрицательную динамику. В 2013 году уровень экономической эффективности использования муниципальной собственности составил 48,1%, в 2014 году – 45,6% и уже в 2015 году – 40,7% (табл. 2).

Таблица 6 – Показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности г. Екатеринбурга в 2013 – 2015 гг.

Показатели использования муниципальной собственности	2013	2014	2015
Доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности (Дисп), млн. руб.	3909,2	5932,0	7610,7
Поступления в местный бюджет земельного налога (Нд), млн. руб.	1965,658	2283,076	2696,5477
Поступления в городской бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий (Пр), млн. руб.	37,717	5,0	3,9
Совокупные доходы городского бюджета от использования муниципальной собственности, млн. руб.	5912,575	8220,076	10311,15
Расходы департамента на управление муниципальным имуществом, млн. руб.	93,312	178,638	146,879
Расходы местного бюджета на содержание муниципальных предприятий, учреждений и организаций, млн. руб.	12197,381	17845,854	25210,9
Общие затраты на управление муниципальной собственностью (З), млн. руб.	12290,693	18024,492	25357,779
Показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности (Ээк)	0,481	0,456	0,407

Проведенный анализ основных причин снижения экономической эффективности использования муниципальной собственности в анализируемый период времени позволил определить следующие направления повышения эффективности:

1. совершенствование нормативного обеспечения управления муниципальной собственностью, подразумевающее введение функционально-целевых нормативов использования объектов муниципальной собственности, предложенной автором методики оценки эффективности управления муниципальной собственностью;

2. существенное увеличение доходов от использования муниципальной собственности, возможное за счет:

– повышения эффективности муниципальных унитарных предприятий и перечисления части прибыли в городской бюджет;

– увеличения доходности аренды муниципального имущества и городских земель, в том числе с помощью проведения организационных мероприятий;

– эффективного управления арендным фондом нежилого имущества;



– увеличения доходности от управления пакетами акций и долями.

3. сокращение затрат на содержание системы управления муниципальной собственностью;

4. повышения эффективности процесса управления муниципальной собственностью.

#### 4 Разработка комбинированного типа занятия для учащихся СПО

##### Предисловие

Данная разработка занятия практического обучения направлена на студентов, обучающихся по направлению Профессиональное обучение (по отраслям) профиля подготовки «Экономика и управление» профилизации «Государственное и муниципальное управление».

Методическая разработка практического занятия – это документ, которым пользуется преподаватель при проведении практического занятия. Она создается в качестве пособия для оптимального проведения занятия и с

целью обоснования отобранных преподавателем методов и методических приемов для конкретного занятия.<sup>1</sup>

Методическая разработка проводилась по дисциплине «Экономика недвижимости». Данная разработка предназначена для преподавателя. Усвоения темы занятия поможет обучающимся овладеть терминологией и методикой оценки недвижимости, а также сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества – оценке недвижимости – как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью..

Тема занятия: Методы оценки недвижимости.

Тип занятия: Комбинированный.

Содержание занятия направлено на формирование первичных профессиональных умений и навыков, а так же систематизацию, обобщению, углублению и конкретизации теоретических знаний.

#### 4.1 Структурно-логический анализ учебного материала

##### 1. Выбор учебного материала

Для получения достоверной, углубленной информации по теме «Анализ бюджета предприятия», для подробного ознакомления с данной темой студентам для самостоятельного изучения рекомендуется следующая литература:

1.Боровкова, В. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалаври- ата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. - М. : Издательство Юрайт, 2015. - 417 с. - Серия : Бакалавр. Академический курс.

В учебнике рассмотрены основные аспекты функционирования российского рынка недвижимости. Раскрыты сущность, содержание объектов

---

<sup>1</sup> . Рекомендации по составлению методических разработок занятий [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://do.gendocs.ru/docs/index-200694.html>

недвижимости и их классификация, сегменты, виды и функции рынка недвижимости. Рассмотрены основные участники рынка недвижимости, правовые основы совершения операций, проводимых с объектами недвижимости, в том числе страхование, налогообложение, ценные бумаги и методы управления рисками, изложены формы регулирования рынка недвижимости. Широко освещены вопросы ипотечного кредитования и сущности ипотечных ценных бумаг. Особое внимание уделено оценке стоимости объектов недвижимости, также проанализированы принципы и основные подходы к оценке недвижимости.

2. Экономика недвижимости: Учебное пособие/ А.Н. Асаул, А.В. Карасев. М.: МИКХиС, 2001.-322с.

Рассматриваются основные теоретические и практические проблемы функционирования недвижимости в народном хозяйстве страны. Излагаются понятия и содержание недвижимости, механизм осуществления государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Даются методы оценки стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену.

3. Экономика рынка недвижимости: Учебное пособие/ В.С. Цыганенко СПб.: СПб.ГУИТМО, 2008.-119с.

В пособии излагаются наиболее важные темы учебной дисциплины «Экономика рынка недвижимости». Раскрывается сущность недвижимости как важнейшего элемента рыночной экономики. Рассматриваются правовые и финансовые аспекты экономики рынка недвижимости, основные операции с различными видами недвижимости, государственное регулирование сферы недвижимости, инвестирование объектов недвижимости. Большое внимание уделено ипотечному кредитованию, оценке и налогообложению недвижимости.

В первой части излагаются теоретические основы анализа хозяйственной деятельности как системы обобщенных знаний о его предмете, методе, функциях, принципах, задачах и методике. Подробно рассматриваются

инструментарии аналитического исследования; методика детерминированного и стохастического факторного анализа; способы поиска и определения величины внутрихозяйственных резервов; вопросы организации анализа на предприятиях. Во второй части рассматриваются методики комплексного внутрифирменного анализа результатов производственной деятельности предприятия с учетом отечественного и зарубежного опыта. В третьей части изложена методика финансового анализа предприятия на основе последних наработок в этой области. Для студентов вузов экономических специальностей. Может быть полезна специалистам предприятий.

## 2. Основные понятия темы: «Методы оценки недвижимости»

Для успешного изучения дисциплины и получения практических навыков необходимо изучить определенные теоретические аспекты.

Рынок недвижимости – это сектор национальной экономики, представляющий собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию (использование), передачу и финансирование объектов недвижимости, передачу и защиту прав и интересов на эти объекты, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуру).

Первичный рынок недвижимости – это рынок объектов недвижимости, которые впервые предложены в качестве товара на рынке или находятся в стадии строительства. В России первичный рынок формируется за счет приватизации муниципальных и государственных предприятий, земельных участков, зданий и помещений, а в последние годы за счет нового строительства.

Вторичный рынок – это рынок объектов недвижимости, которые уже построены и выводились на рынок ранее, т.е. операции на вторичном рынке связаны с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому, т.е. с изменением прав собственности на эти объекты недвижимости. Планирование – это определение

целей и задач предприятия на определенную перспективу, анализ способов их реализации и ресурсного обеспечения.

Все методы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

Методы затратного подхода основаны на предположении, что затраты на строительство объекта (за минусом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости. В группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки: метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), поэлементный, сметный и индексный.

Для определения стоимости объектов, приносящих доход, в рамках доходного подхода используются два основных метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Сравнительный (или рыночный) подход включает в себя два основных метода: метод прямого сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Все теоретические сведения изучаются на занятии курса дисциплины «Экономика недвижимости». При работе с практическими занятиями студенты должны будут актуализировать свои знания, овладеть профессиональными навыками и умения в области анализа и планирования бюджета предприятия.

#### 4.2 Разработка учебного занятия

Исходя из рабочей программы по дисциплине «Экономика недвижимости» заключающим занятием предложено провести практическое занятие по теме «Методы оценки недвижимости».

Цель: закрепление теоретического материала по курсу дисциплины, формирование профессиональных умений и навыков по проведению оценки недвижимости тремя разными методами.

Постановка задач:

- Произвести анализ рынка недвижимости;
- Выявить отклонения показателей и сформулировать причины отклонений
- Определить роль оценки недвижимости в экономике
- Использовать разные методы оценки недвижимости при решении задач.

Время на практическую часть: 90 минут.

Развивающие цели:

- совершенствование навыков работы с поступающей информацией;
- развитие логического мышления;
- развитие практических навыков.

Методическая цель: применение дидактического материала для активизации обучающихся на занятии.

Методы обучения:

- словесный (объяснение основных терминов и задания, представление результатов работы);
- наглядно-демонстрационный (представление реестра объектов недвижимости );
- практический (проведение анализа и решение задач).

Межпредметная связь с дисциплинами экономического цикла: анализ финансово-хозяйственной деятельности, , бухгалтерский учет.

Этапы проведения занятия:

1. Организационный этап.
2. Вводно-мотивационный этап.
3. Теоретического изложение материала.
4. Проведение работы в группах.

5. Проверка первичного усвоения материала.

6. Рефлексивно-оценочный этап.

В таблице 1 представлен план-хронокарта практического занятия

Таблица 7 – План-хронокарта практического занятия

1	2	3	4	5
№	Этап занятия	Действие преподавателя	Время, мин.	Действия обучающихся
1	Организационный этап	Приветствует, определяет отсутствующих, концентрирует внимание обучающихся на занятии	5	Приветствуют преподавателя, концентрируются на занятии
2	Вводно-мотивационный этап	Сообщает тему занятия, цель, ход занятия	5	Записывают тему занятия

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5
3	Теоретическое изложение материала	Объяснение основных терминов и формул, наглядное решение задач	20	Записывают тезисы
4	Самостоятельное решение задач	Следить за тем чтобы обучающиеся	30	Решение задач с применением недавно

		самостоятельно работали, помощь при возникновении вопросов		полученных теоретических знаний
5	Проверка первичного усвоения материала	Проверка работы обучающихся , объяснение ошибок	20	Представляют результаты работы в группе
6	Рефлексивно- оценочный этап	Подводит итог занятия, совместно со студентами делает выводы, выставляет баллы.	10	Подводят общий итог

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Систему управления муниципальной недвижимостью г. Екатеринбург в целом нельзя назвать эффективной, о чём свидетельствуют показатели поступлений средств от распоряжения данным видом имущества. Общая сумма доходов от деятельности Комитета по управлению имуществом за отчетный период по сравнению с 2008 г. уменьшилась на 13,0%.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что процесс совершенствования системы управления муниципальной



недвижимостью требует профессионального подхода к этой проблеме; четкого законодательного регулирования; изучения зарубежного опыта в этой сфере; наличия специалистов этой области в составе Комитета по управлению имуществом; мониторинга рынка недвижимости; постоянного информирования населения муниципального образования о деятельности КУИ и состоянии объектов муниципальной недвижимости. Проведение этих мероприятий в комплексе, несомненно, положительно скажется на социально-экономическом развитии города Екатеринбург.

Эффективность предлагаемых практических рекомендаций обуславливается:

1. в социальной сфере:

- получением свободного доступа граждан к информации, их участием в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования, состояния оборота недвижимости и т.д., что будет способствовать налаживанию социального диалога, являющегося главным фактором становления открытого общества;

- развитием и гармонизацией социальных отношений, взаимодействием власти и населения по обустройству жизни в городском округе;

- доходы от управления муниципальной недвижимостью будут идти на благоустройство города, реализацию социально-экономических программ и повышение уровня жизни населения;

- привлечением субъектов малого и среднего бизнеса к объектам муниципальной недвижимости, что приведет к увеличению количества рабочих мест в г. Екатеринбург.

2. в политической сфере проявится в повышении имиджа органов местного самоуправления, вследствие чего несомненно возрастёт и доверие населения к муниципальной власти.

3. в экономической сфере:

- 1) . существенное увеличение доходов от использования муниципальной собственности, возможное за счет:

- повышения эффективности муниципальных унитарных предприятий и перечисления части прибыли в городской бюджет;
- увеличения доходности аренды муниципального имущества и городских земель, в том числе с помощью проведения организационных мероприятий;
- эффективного управления арендным фондом нежилого имущества;
- увеличения доходности от управления пакетами акций и долями.

2) повышения эффективности процесса управления муниципальной собственностью.

3) повышение имиджа органов местного самоуправления и города в целом, может привести к увеличению инвестиционной привлекательности для развития производственно-экономического и социального секторов экономики района.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Абалкин Л.* Роль государства в становлении и регулировании рыночной экономики //Вопросы экономики, 2015. №6. 160 с.
2. *Алексеева Д.Г.* Использование государственной, муниципальной собственности в процессе предпринимательской деятельности: состояние законности //Государственная власть и местное самоуправление, 2011. № 2. 280 с.
3. *Андреева Г.Н.* Муниципальная собственность в современных конституциях зарубежных стран //Местное право, 2012. № 9-10. 360 с.
4. *Балацкий Е.* Критерии и приоритеты приватизации государственной собственности //Общество и экономика, 2012. № 12. С. 189 с.
5. *Бархатов В.И., Бушев М.А.* Теоретические и методологические проблемы собственности //Актуальные проблемы переходной экономики: Сб. науч. тр. Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2014. 387 с.
6. *Бархатов И.В.* Государственная собственность в рыночной экономике //Актуальные проблемы переходной экономики: Сб. науч. тр. Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2014. 793 с.
7. *Бирюков В., Кузнецова Е.* Госсобственность и госсектор в рыночной экономике //Мировая экономика и международные отношения, 2011. № 12. 172 с.
8. *Бирюков В., Кузнецова Е.* Госсобственность и госсектор в рыночной экономике //Мировая экономика и международные отношения, 2012. № 3. 286 с.
9. *Бухвальд Е.* Регулирование отношений собственности между Российской Федерацией и ее субъектами //Вопросы экономики, 2015. № 7. 240 с.
10. *Васильев В.И.* Местное самоуправление: Учебное и научно-практическое пособие/ Васильев В.И //Москва: Юрин формцентр: Тихомиров, 2014. 452 с.

11. *Григорьев В. К* вопросу о создании и функционировании единой системы оценки собственности //Консультант директора. 2015. № 3. 48 с.
12. *Губанов С.* Эволюция отношений собственности: форма-содержание //Экономист, 2015. № 2. 143 с.
13. *Дорогов Н.* Управление экономикой при многообразии форм собственности //Проблемы теории и практики управления, 2015. № 1. 259 с.
14. *Ежкова А.А.* Особенности управления муниципальной собственностью //Местное право, 2012. № 9-10. 154 с.
15. *Закупень Т.В.* Управление государственной собственностью в условиях реформирования российской экономики //Журнал российского права, 2011. № 8. 95 с.
16. *Ивлева Г.* Возникновение, становление и развитие муниципальной собственности // Оренбург: Аметис, 2012. 324 с.
17. *Илюхина Е.* Законодательное регулирование муниципальной собственности // Российский экономический журнал, 2012. №3. 67 с.
18. *Использование* государственной, муниципальной собственности в процессе предпринимательской деятельности: состояние законности //Государственная власть и местное самоуправление, 2011. № 2. 87 с.
19. *Казанцев С.В.* Государственная собственность и отношение к ней в современной России //ЭКО, 2012. № 5. 89 с.
20. *Калашникова Н.* Совершенствование системы управления муниципальной собственностью: институциональный подход //Имущественные отношения в РФ, 2012. №7(12). 123 с.
21. *Камышанский В.П.* Право собственности: пределы и ограничения // Москва: ЮНИТИ-Дана: Закон и право, 2012. 301 с.
22. *Капелюшников Р.* Экономическая теория прав собственности // Москва: ИМЭМОРАН, 2013. 365 с.
23. *Капкаев Ю.Ш.* Реформирование государственной собственности в трансформационной экономике: Специальность 08.00.01-Политическая экономия: Дис. канд. экон. наук/ Капкаев Ю.Ш //Юж.-Урал. гос. ун-т; Науч.

рук. В.И. Бархатов. Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2012. 161 с.

24. *Козловский П.* Принципы этической экономики // Санкт-Петербург: Экономическая школа, 2014. 344 с.

25. *Котелевская И., Тихомиров Ю.* Государственная собственность: юридические режимы и управление //Право и экономика, 2012. № 12. 89 с.

26. *Котлер Ф., Ятушипатак С., Маэсинси С.* Роль государства в экономическом развитии //Государственное регулирование рыночной экономики, 2014. №2. 35 с.

27. *Кочеврин Ю.Б.* Эволюция отношений собственности в контексте современного социального развития //Общество и экономика, 2015. № 1/2. 189 с.

28. *Крюков В.* Совершенствование государственного управления собственностью //Экономист, 2014. № 3. 67 с.

29. *Кульков В.М.* Исследование собственности в современной экономике: разные ракурсы анализа //Постижение Маркса. Москва: Издательство Московского университета, 2012. 178 с.

30. *Лексин В., Швецов А.* Незаметная реформа: передача социальных объектов предприятий в муниципальную собственность //Российский экономический журнал, 2012. № 2. 59 с.

31. *Лисин В.С.* Преобразование отношений собственности в стратегии российских экономических реформ // Москва: Высшая школа, 2012. 133 с.

32. *Лисин В.С.* Собственность и предпринимательство в переходной экономике современной России // Москва: Высшая школа, 2014. 398 с.

33. *Лужков Ю.* Управление современным рынком в мегаполисе Москвы //Проблемы теории и практики управления, 2015. № 5. 28 с.

34. *Лунин О.П.* К вопросу о государственной собственности //Финансовый бизнес, 2014. № 4. 84 с.

35. *Макарова Т.Д.* Собственность: основные положения и проблемы //Актуальные проблемы переходной экономики: Сб. науч. тр. Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2014. 86 с.

36. *Максимов И.А.* О совершенствовании управления государственной собственностью //Проблемы прогнозирования, 2014. № 5. 179 с.
37. *Маркварт Э., Юркова С., Соколов А., Андреева Г.* Муниципальные предприятия в системе муниципальной собственности: Сб-к мат-лов/ Под ред. Э. Маркварта. Санкт-Петербург: "Знание", 2012. 64 с.
38. *Миляева Л.Г., Маркелов О.И.* Формы собственности предприятий и структура занятости населения //ЭКО, 2011. № 6. 149 с.
39. *Муниципальная собственность. Как ее учесть?*// Челябинский рабочий от 27 апреля 2014.
40. *Некоторые* вопросы управления государственной и муниципальной собственностью/ Ю.Г. Мосунов, Н.А. Петров, М.И. Костин и другие //Управление собственностью, 2012. № 1. 29 с.
41. *Нестеренко А.Н.* Экономика и институциональная теория //Москва: Эдиториал УРСС, 2012. 416 с.
42. *Олешик А.Н.* Институциональная экономика //Москва: ИНФРА-М, 2012. 423 с.
43. *Половинкин П.Д.* Основы управления государственной собственностью в России: Проблемы теории и практики //Москва: Экономика, 2012. 222 с.
44. *Полякова О.А.* Состав финансовых ресурсов органов местного самоуправления //Финансы и кредит, 2014. № 4. 18 с.
45. *Приватизация по-российски* /Под редакцией А Чубайса Москва: Вагриус, 2014. 468 с.
46. *Прудон П.Ж.* Что такое собственность? или Исследование о принципе права и власти. Бедность как экономический принцип. Порнократия, или Женщины в настоящее время// Москва: Республика, 2012. 367 с.
47. *Русская философия собственности (ХП-XX вв.)* //Санкт-Петербург: СП «Ганза», 2013. 314 с.
48. *Савченко А.* Экономические основы управления государственной собственностью //Проблемы теории и практики управления, 2012. № 6. 76 с.

49. *Семенов С.Ю.* Технологический прогресс как важнейшая цель управления государственной и муниципальной собственностью: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук //Санкт-Петербург: Издательство СПбГУ, 2012. 46 с.
50. *Семенова Е., Степанова В.* Муниципальная собственность как экономическая основа местного самоуправления //Экономист, 2015. № 5. 54 с.
51. *Сергеев А.* Государственная собственность //Консультант директора, 2014. № 6. 39 с.
52. *Собственность в 20 столетии: К 80-летию академика В.А. Виноградова* //Москва: РОССПЭН, 2011. 951 с.
53. *Собственность в экономической системе России / Под ред. В.Н. Черковца, В.М.Кулькова*// Москва: ТЕИС, 2012. 563 с.
54. *Соколов А.В.* Создание системы управления муниципальной собственностью: некоторые правовые аспекты проблемы // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование, 2012. №4(5). 68 с.
55. *Уваров А.А.* Муниципальная собственность: проблемы формирования и управления // Журнал российского права, 2014. №3/4. 46 с.
56. *Уильямсон О.* Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки и отношенческая контрактация // Санкт-Петербург: Лениздат, 2012. 269 с.
57. *Управление государственной собственностью: Учебник /Под ред. В.И.Кошкина* //Москва: ЭКМОС, 2012. 648 с.
58. *Федоткин В.* Управление собственностью: противоречия федерального и регионального уровней //Проблемы теории и практики управления, 2011. №5. 53 с.
59. *Российский статистический ежегодник* //Москва, Госкомстат, 2014. 436 с.
60. *Хубиев К.* Государственная собственность и условия ее эффективности (методологический аспект) //Экономист, 2014. № 1. 67 с.
61. *Шаститко А.Е.* Неоинституциональная экономическая теория

//Москва: ТЕИС, 2014. 456 с.

62. *Шуныро В.М.* Преобразование государственной собственности в период экономических реформ //Москва: Изд. дом "ИНФРА-М", 2015. 244 с.

63. *Экономическая теория: Учебник.* /Под ред. Н.И. Базылева, С.П. Гурко //Минск: БГЭУ, 2015. 378 с.



Направления, влияющие на  
эффективность управления  
муниципальной недвижимостью

Вещные факторы:

- объект недвижимости;
- физические характеристики недвижимости;
- характеристики местоположения;
- функциональное назначение недвижимости.

Организационно-правовые факторы:

- субъект собственности;
- право и условия использования объекта недвижимости;
- правовые льготы и обременения;
- состояние нормативно-правовой базы.

Экономические факторы:

- ценовые характеристики;
- общеэкономические факторы;
- конъюнктура рынка.

Социально-культурные факторы:

- социальная сфера (объекты культурно-бытового и коммунального назначения);
- инженерно-транспортная инфраструктура и д.р.

Экологические факторы:

- экологические характеристики объекта недвижимости и его окружения;
- бизнес и проекты, значительно, мало или вообще не влияющие на экологическое окружение;
- база данных по результатам инвестиционных проектов и бизнес-планов, направленных на улучшение экологической ситуации в городе, регионе и т.д.

Приложение а. Схема направлений, влияющих на эффективность управления муниципальной